

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**Furnished/Möbliert - Sunny 2-room flat w. kitchen & balcony / Sonnendurchflutet mit EBK & Balkon**



Objekt-Nr. **OM-327485**

### Wohnung

Vermietung: **680 € + NK**

65201 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

The bright, furnished 1 bedroom (=1 bedroom and 1 living room) flat with fully fitted kitchen is centrally located in Wiesbaden-Schierstein. You will live in a 6-unit building, which is centrally -yet quietly- located in a side street. The Schierstein town hall is right across and you are within walking distance of the old town centre, the bus stop, the Schierstein train station and the beautiful marina which provides ample opportunities to relax and enjoy your favorite sports.

The apartment is efficiently layed out:

You have a separate bedroom and living room that is flooded with sunlight. The latter gives you a spacious view of the inner courtyard and the rooftops of Schierstein.

The fitted kitchen - equipped with all the important electrical appliances and with access to your own balcony - rounds off the flat.

You also have access to a covered bikeport in the courtyard. The courtyard is a lush green – particularly in spring and summer times – and offers the opportunity to mingle and socialise with your fellow tenants.

You can move in as of March 1st, 2025 - please get in touch in case you would like to move in earlier.

---

Die helle, möblierte 2-Zimmerwohnung mit vollständiger Einbauküche liegt zentral in Wiesbaden-Schierstein. Sie wohnen dort in einem 6-Parteienhaus, das zentral aber dennoch ruhig in einer Seitenstraße gelegen ist. Gegenüber befindet sich das Schiersteiner Rathaus und Sie sind in Laufweite des alten Stadtkerns, der Bushaltestelle sowie des Schiersteiner Bahnhofs und des schönen Bootshafens mit hohem Freizeitwert.

Die Wohnung ist effizient geschnitten:

Sie haben ein separates Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das Ihnen einen Blick auf den begrünten Innenhof und über die Dächer von Schierstein bietet.

Die Einbauküche – ausgestattet mit allen wichtigen Elektrogeräten und mit Zutritt auf Ihren eigenen Balkon – rundet die Wohnung ab.

Im Haus haben sie zusätzlich Zugang zu einem überdachten Bikeport. Der Hof ist begrünt und bietet die Möglichkeit auch mit den anderen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch zu kommen.

Der Einzug kann ab dem 1.3.2025 erfolgen - nach Absprache ggf. auch vorher.

## Ausstattung

The furnished flat contains:

-Bedroom with bed and mattress

-Living room with comfortable sofa, desk, wardrobe and two large windows with a view of the inner courtyard

-Fitted kitchen with ceramic glas cooktop and fume extractor hood, a fridge, an oven and dishwasher as well as a washing machine located directly in the kitchen

-Balcony with exposure towards the south for sun all day – if the German weather permits ☺

-Separate lavatory with window and a large mirror cabinet

-Covered bike port to store your bicycle in the courtyard

Rent and ancillaries:

Heating and hot water are provided by a self-contained gas heating system within the apartment.

The all-inclusive rent includes the following items:

- Rent with furniture
- Ancillary costs
- Gas consumption for heating and hot water (within the usual consumption range)
- Electricity (within the usual consumption range) and
- Internet connection (100 Mbit)

You only have to register and pay the German broadcasting licence fee (GEZ) yourself (around 19 EUR/month).

Please note: The pictures contain some personal accessories of the current tenant (plants, pictures, kitchen utensils, etc.). These are not part of the included furnishings.

The flat has two special features:

- The shower is located in the kitchen (behind a partition wall and curtain - so-called Frankfurt-style bath)
- The tenants are responsible to clean the stairwell themselves – this is organized in turns
- 

Ausstattung:

Die möblierte Wohnung enthält:

- Schlafzimmer mit Bett
- Wohnzimmer mit großem Sofa, Schreibtisch, Kleiderschrank sowie zwei großen Fenstern und Blick in den begrünten Innenhof
- Einbauküche mit Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Backofen und Spülmaschine sowie eine eigene Waschmaschine in der Küche
- Balkonaustritt mit Südlage
- Separates Tageslicht-WC mit großem Spiegelschrank
- Überdachter Bikeport mit Fahrrad-Anschlussmöglichkeit im Hof

Pauschalmiete und Besonderheiten:

Heizung und Warmwasser wird über eine Gasetagenheizung bereit gestellt.

Die Pauschalmiete enthält die folgenden Positionen:

Nettokaltmiete mit Möbeln

Nebenkosten

Gasverbrauch für Heizung und Warmwasser (im üblichen Verbrauchsrahmen)

Strom (im üblichen Verbrauchsrahmen) sowie

Internetanschluss (100 Mbit)

Einzig den Rundfunkbeitrag (GEZ) melden Sie selbst an.

Achtung: Die Bilder enthalten einige persönliche Accessoires der aktuellen Mieterin (Pflanzen, Bilder, Küchenutensilien, etc.). Diese sind nicht Teil der inkludierten Möblierung.

Die Wohnung hat zwei Besonderheiten:

-Die Dusche befindet sich in der Küche (hinter einer Trennwand und Vorhang – sogenanntes Frankfurter Bad)

-Die Mieterinnen und Mieter kümmern sich abwechselnd um die Treppenhausreinigung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

The flat is residing in a 6-unit building located in a quiet street of Wiesbaden-Schierstein. Thanks to its central location in the old town centre of Wiesbaden Schierstein - directly opposite the town hall - you can easily reach take care of all your daily necessities by foot: baker, supermarkets, drugstore & pharmacy, restaurants, hairdressers and doctors are just around the corner in the town centre.

The bus stops to and from Wiesbaden (lines 7+9), Mainz and the Rheingau are right across from your apartment. The Wiesbaden-Schierstein railway station with connections to Wiesbaden's main station is a five-minute walk away. By car or motorcycle, you are just as quickly on the A66 highway which connects you to the wider highway network to Frankfurt, Mainz and the Rheingau.

This means you will be quick to reach the Horst-Schmidt Clinics (HSK), ebs university, the general university campus, or Wiesbaden's city centre.

To relax, the beautiful Schierstein marina on the river main is only a few hundred metres away and is perfect for a run or to enjoy a meal or a cappuccino in one of the cosy bars and cafés.

---

Die Wohnung befindet sich in einem 6-Familienhaus in einer ruhigen Seitenstraße von Wiesbaden-Schierstein. Durch die zentrale Lage im alten Ortskern von Schierstein – direkt gegenüber des Rathauses – können Sie alle Bedürfnisse des täglichen Lebens zu Fuss erledigen. Bäcker, Metzger, Supermärkte, Drogerie, Apotheke, Friseure, Ärzte befinden sich im alten Ortskern um die Ecke.

Die Bushaltestellen von und nach Wiesbaden (Linien 7+9), Mainz und den Rheingau sind gegenüber. Den Schiersteiner Bahnhof mit Anschluss zum Wiesbadener Hauptbahnhof erreichen Sie in fünf Gehminuten. Genauso schnell sind Sie auf der A66 mit Zugang zum weiteren Autobahnnetz.

Somit erreichen Sie zügig die Horst-Schmidt Kliniken (HSK), Unicampus oder die Wiesbadener Innenstadt.

Der schöne Schiersteiner Hafen ist nur wenige hundert Meter entfernt und perfekt geeignet als Laufstrecke oder um dort in den gemütlichen Lokalen zu essen bzw. einen Cappuccino zu schlürfen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	201,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang / Entrance

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Bedroom



Schlafzimmer / Bedroom

# Exposé - Galerie



Kitchen / Küche



Frankfurter Bad / shower

# Exposé - Galerie



Kitchen / Küche



Balkon / balcony view

# Exposé - Galerie



WC / Lavatory



WC / Lavatory

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Living room



Hofblick / Courtyard view

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Living room



Wohnzimmer / Living room

# Exposé - Galerie



Eingang / Entrance



Hausansicht / Outside view

# Exposé - Grundrisse

— Wohnungsumriss /  
Apartment layout

