

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Provisionsfrei: TOP Lage & viel Platz - Sanierte 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-330481

#### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Telefon: 0611 2608140

August-Wolff-Str. 23  
65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Stilvolle, sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiesbaden

Telefon: 0611-2608140

3 Zimmer + 2 Keller + 1 Dach-Speicher + Balkon + Bad + Küche in TOP Lage

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine sanierte Wohnung im ersten OG, die zum Verkauf steht.

In der Wohnung gibt es drei attraktive Zimmer. Das Objekt wird durch eine Etagenheizung beheizt. Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur einen Balkon gibt, sondern Sie auch den Garten am Haus nutzen können.

Die Wohnung wurde neu renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Kellerräume, ein Dachspeicher und Stellplatz für die Waschmaschine sowie den Trockner im Waschraum.

Einer der Kellerräume wurde bisher als Büro genutzt. Die Wände sind verputzt und der Raum ist mit der Wohnung mit zwei Netzkabeln verbunden. Ein Fenster sorgt für genug Sonnenlicht. Beide Kellerräume haben Strom und Licht.

Im zweiten Kellerraum und im Speicher können Sie bequem Kisten, Fahrräder oder andere Sachen unterbringen.

Die Wohnung kann provisionsfrei von Privat übernommen werden.

Das gesamte Haus wurde 2007 sehr umfangreich saniert. Siehe Verkaufsexpose.

Hier ein Auszug:

Erneuerung der isolierverglasten Kunststofffenster

Fassadendämmung 120 mm mit Außenputz

Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre

Erneuerung der Elektrosteigleitungen

Neuer Treppenhausanstrich

Austausch der Abwasserrohre und Steigleitungen Kaltwasser

Erneuerung der Gasanlage mi Keller

Erneuerung der Hauseingangstüren und Briefkästen

Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen

Montage von Vorstellbalkonen

Erneuerung der Elektroinstallation in den Wohnungen

Badsanierung komplett

Austausch der Gasetagenheizung, einschließlich Heizkörper und Rohrleitungen)

Erneuerung der Innentüren

Erneuerung der Wohnungseingangstüren

Einbau von Balkontüren

Sockeldämmung

Strom, Gas, Wasserleitungen, alle Fenster, alle Türen

Der Eingangsbereich, die Küche und das Bad sind gefliest. Die restlichen Räume sind mit Laminatboden ausgestattet.

## **Ausstattung**

2 Kellerräume, 1 Speicher, Balkon, Feinsteinzeug Fliesen, die Heizung wurde gewartet und ein paar Teile vorsorglich getauscht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße der Straße der Republik.

In den Parallelstraßen befindet sich folgende Einrichtungen:

Kindergarten, Schule, Sportplatz, viele Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sowie Arzthäuser.

Ebenso können Sie Ihre Zeit am Rheinufer verbringen, den Sie in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## Exposé - Galerie



**Wohnung  
von privat  
zu verkaufen!**

**Telefon:  
0611 - 260 81 40  
ohne Maklergebühren**