

## Wiesbaden: Außergewöhnlicher Schnitt! Kl. gepflegte Einheit ! Ruhige Lage! Stadtnah! TG-Stp.!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3% inkl. MwSt. Nachweisprovision zahlbar vom Käufer
Kaufpreis	€ 225.000,-
Hausgeld	€ 324,89
Kaufpreis pro Fläche	€ 4.117,65 (m <sup>2</sup> )
Mieteinnahmen Ist pro Periode	€ 7.740,- Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	€ 8.635,20 Jahr
Stellplatzkaufpreis Duplex	€ 15.000,-
Anzahl Duplex	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
vermietbare Fläche	68 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	16

Balkone	1
Baujahr	1991
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-09-29
Energieverbrauchskennwert	114kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon	Südwest
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Fahrradraum	Ja

## Objektbeschreibung

Im 1. OG eines gepflegten Hauses befindet sich diese sehr gut konzipierte 2 Zimmer-Wohnung, die auf neue Eigentümer wartet.

Der größte Lebensraum befindet sich genau dort, wo er gebraucht wird... im Wohnzimmer. Dies lässt mit ca. 30 m<sup>2</sup> jeden Einrichtungswunsch zu und verwöhnt mit viel Freiraum! Eine kleine überdachte Loggia schließt sich hier an; sie lädt ein, am Tag die Sonne oder am Abend die Sterne zu genießen. Die daneben liegende, voll ausgestattete Küche bietet Hobby- wie Profiköchen eine "große Bühne"! Flur, Schlafzimmer und Badezimmer sind klassisch und gut nutzbar gestaltet!

Fazit:

Eine tolle Wohnung in ruhiger Lage einer Anliegerstraße mit allem, was gebraucht wird!

Bitte beachten:

Die Wohnung ist seit 2006 vermietet. Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Veröffentlichung von Fotos nicht gewünscht ist.

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Lage einer Anliegerstraße des Wiesbadener Stadtteils Biebrich, in der Nähe der Schiersteiner Straße.

In direkter Nähe befindet sich das Krankenhaus, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule etc. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 300 m entfernt und fußläufig zu erreichen. Zur Stadtmitte sind es ca. 2 km... zu Fuß in einer knappen halben Stunde oder mit dem Bus schnell erreicht.

Die Anbindung an die Autobahnen in alle Richtungen sind hervorragend und in kurzer Entfernung.

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- Großes, helles Wohnzimmer
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Einbauküche
- Flur
- Badezimmer mit Dusche
- überdachte Loggia
- Duplex-Parker in der Tiefgarage
- Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer

## Sonstiges

Bitte kontrollieren Sie nach Versand Ihrer Kontaktanfrage auch Ihren Spamordner!

Wir als „Die Immobilienprofis“ kümmern uns seit über 20 Jahren um den reibungslosen Verkauf von Immobilien und bieten Ihnen dabei umfangreiche Serviceleistungen an. Sollten auch Sie sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Immobilie zu verkaufen, erstellen wir gerne eine kostenfreie und unverbindliche Marktwertermittlung für Ihre Immobilie.

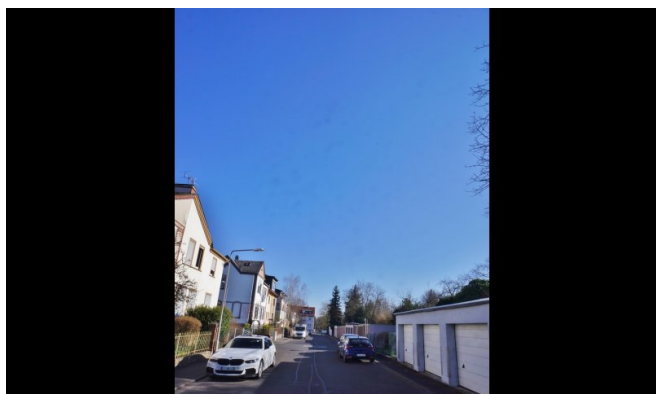
Vereinbaren Sie jederzeit einen Beratungstermin, wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen.

---

## Anbieter

Metz & Schiebel Immobilien - Kooperationspartner der Mainzer Volksbank eG  
Dotzheimer Straße 164  
65197 Wiesbaden

Zentrale	0611 8907799
Fax	0611 8907797
E-Mail	<a href="mailto:info@metz-schiebel.de">info@metz-schiebel.de</a>
Webseite	<a href="https://www.metz-schiebel.de/">https://www.metz-schiebel.de/</a>



  
**Metz & Schiebel**  
Immobilienmakler und Sachverständige

Die Immobilienprofis



Ihr ausgezeichnete Partner für den Immobilienverkauf in  
Wiesbaden, Mainz, Rheingau und dem Main-Taunus-Kreis



- ✓ **Erfahren**  
seit über 20 Jahren am Markt
- ✓ **Empfohlen**  
von Kunden und Fachmagazinen
- ✓ **Geprüft**  
Qualität unserer Dienstleistung

Rufen Sie uns an!



Grundriss (Grundriss)