BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-786_1

65199 WIESBADEN

Tolle 2-Zimmer Wohnung im schönen Kohlheck mit Blick über die Dächer Wiesbadens

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 57 m²	1970	2	215.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**215.000 €**
Wohnfläche	**ca. 57 m²**
Zimmer	**2**
vermietbare Fläche	**ca. 57 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1970**
Unterkellert	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**

Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**27.02.2034**
Endenergieverbrauch	**140,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**2018**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Küche

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung mit rund 57 m² Wohnfläche bietet genau den Platz, den Singles oder Paare suchen. Dank der zugehörigen Garage entfällt zudem die lästige Parkplatzsuche.

Auf der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1970) verteilen sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer nebst Schlafzimmer. Ein helles Tageslichtbad mit Wanne, eine separate Küche und eine Diele runden den Grundriss ab.

Das Herzstück ist der sonnige Balkon mit Markise, der sich direkt an das Wohnzimmer anschließt: ein Rückzugsort über den Dächern, ideal für den Morgenkaffee oder laue Sommerabende.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, liebevoll gestalteten Zustand.

Auch als Kapitalanlage interessant: Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit Garage sind bei Mietern sehr gefragt, da sie Komfort und eine praktische Größe vereinen. Das macht das Objekt zu einer attraktiven Investition mit solidem Vermietungspotenzial, ob zur Altersvorsorge oder zum Aufbau eines Immobilienportfolios.

Da die Wohnung bei Übergabe frei ist, haben Sie die Wahl: Ziehen Sie selbst ohne Wartezeit ein und gestalten Sie sofort Ihr eigenes Zuhause, oder vermieten Sie die Wohnung direkt neu. Das Hausgeld beträgt 455,00€. Von dem monatlichen Hausgeld in Höhe von 455,00 EUR entfallen ca. 233,00 EUR auf die individuellen Heiz- und Wasserkosten, wobei dieser Anteil je nach Heiz- und Wasserverbrauch stark variiert. Demnach kann es bei einem geringeren Verbrauch zum Jahresende zu einer Rückzahlung/Guthaben kommen.

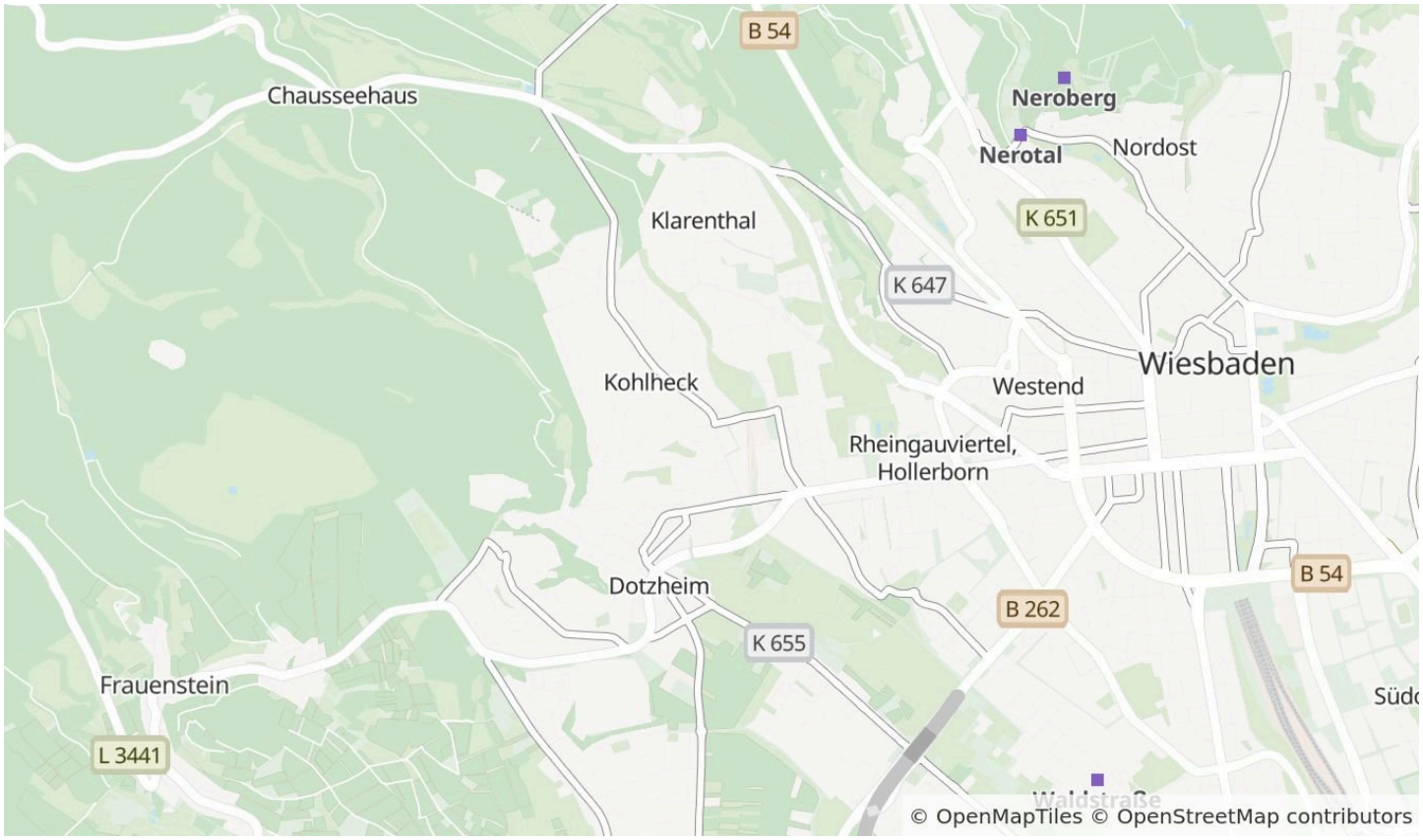
Wenn Ihnen dieses Objekt zusagt, sollten Sie zeitnah handeln und einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Bitte sehen Sie von direkten Anfragen bei den Eigentümern ab. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur unter vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Adresse und einer gültigen Telefonnummer bearbeiten können. Nur so sind wir befugt, Ihnen weitere Informationen zu geben oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in Wiesbaden im sog. Kohlheck – einem lebendigen Gründerzeitquartier, das besonders bei jungen Familien und Berufstätigen beliebt ist, die eine zentrale Lage mit kurzen Wegen schätzen. Baumbestandene Alleen, kleine Grünflächen und Spielplätze prägen das Viertel.

Was diese Lage für Familien so wertvoll macht, ist die außergewöhnliche Dichte an Sport- und Freizeitangeboten direkt vor der Haustür. Gleich um die Ecke in der Hollerbornstraße liegt der Sportpark Kleinfeldchen mit Sportanlagen, dem beliebten Frei- und Hallenbad Kleinfeldchen sowie der Henkell-Kunsteisbahn. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich in der Holzstraße zudem die moderne Boulderhalle Studio Bloc, die auf rund 2.000 Quadratmetern Hauptfläche einen eigenen Kinder- und Familienbereich mit verschiedenen Schwierigkeitsstufen bietet – ein echter Anziehungspunkt für aktive Familien.

Auch die Infrastruktur des Alltags lässt keine Wünsche offen: Schulen aller Stufen sorgen für eine hervorragende Bildungslandschaft, und der Campus der Hochschule RheinMain liegt am Rand des Viertels. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie die lebendige Café- und Restaurantszene sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt mit Ihren historischen Ecken ist in wenigen Minuten erreicht. So gelegen, kann man sich das Auto sparen.

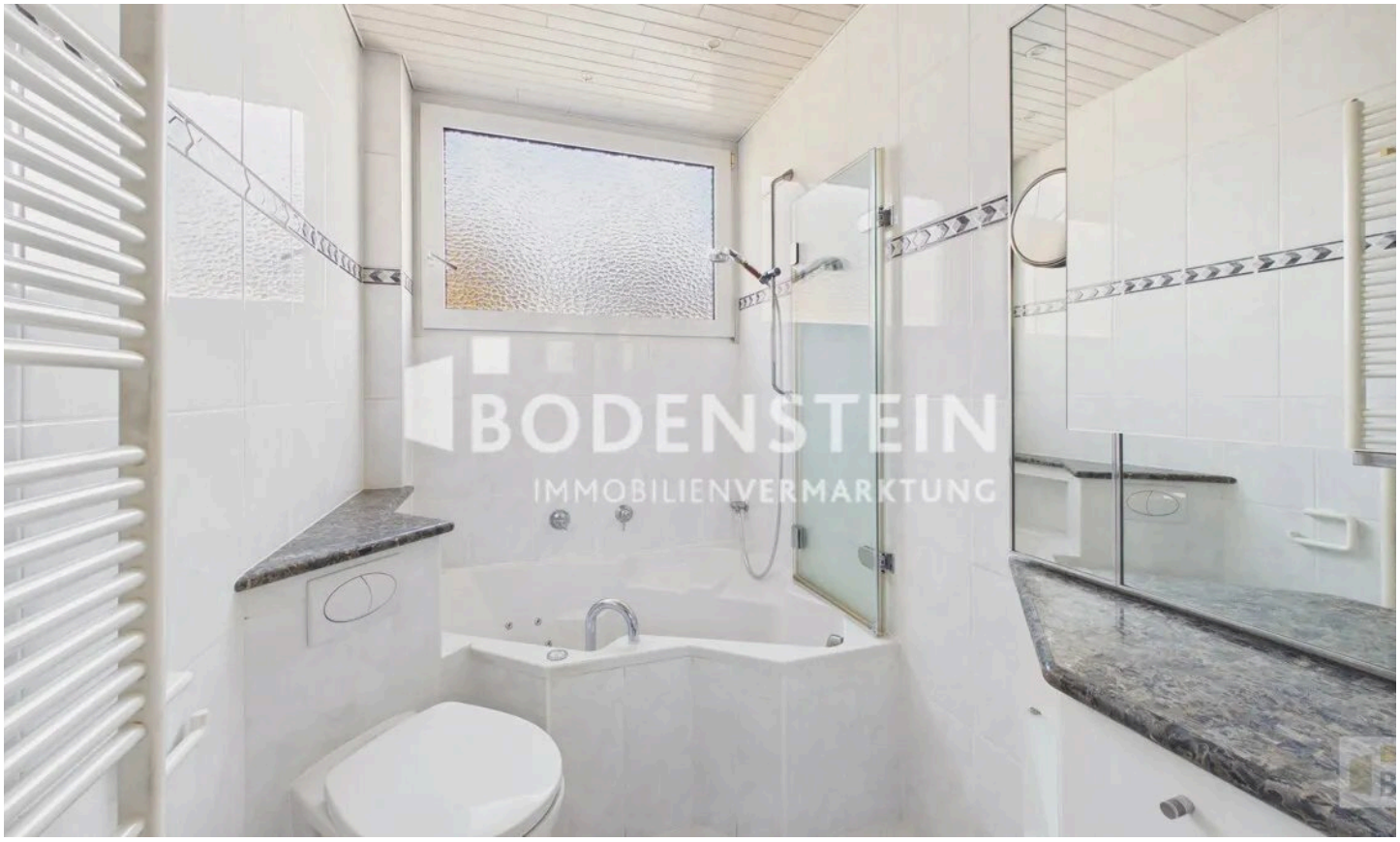
Wer beruflich im Gesundheitswesen tätig ist, profitiert von der Nähe zu den Helios Dr. Horst Schmidt Kliniken (HSK), die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: mit der S-Bahn-Linie S1 und mehreren Buslinien ist man schnell in der gesamten Rhein-Main-Region unterwegs – die Haltestelle Kleinfeldchen wird gleich von mehreren Linien bedient.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Flur



Balkon

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Balkon

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Highlights:

— 2 Zimmer auf ca. 57 m² – flexibel nutzbar für Singles oder Paare

— Sonniger Balkon direkt am Wohnzimmer

— Moderne Gasheizung (Baujahr 2018)

— Bezugsfrei – Übergabe ohne Wartezeit möglich

— Einbauküche inklusive

— saniertes Tageslichtbad mit Wanne und Whirlpool-Funktion

— Eigenes Kellerabteil

— Fahrradkeller und gemeinschaftlicher Waschkeller

— Gepflegte, professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft mit solider Instandhaltungsrücklage

— großzügige Garage

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nicolas Jentzsch

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 00491602189823

E-Mail: jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online