BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-25-094-01

65193 WIESBADEN

Wohnen auf zwei Ebenen: Helle Maisonette mit Loggia und Parkplatz in bester Wiesbadener Lage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 74 m²	1985	3	324.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**324.000 €**
Hausgeld	**248 €**
Wohnfläche	**ca. 74 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1985**
Unterkellert	**Ja**
Separate WCs	**1**

Käuferprovision	**3 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**20.01.2036**
Endenergiebedarf	**150,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**2019**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Flur Einrichtungsbeispiel

Objektbeschreibung

Diese helle Maisonette-Wohnung verbindet attraktives Wohnen auf zwei Ebenen mit einer interessanten Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage von Wiesbaden.

Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Räume der unteren Etage erreichbar sind. Neben dem hellen, geräumigen Wohnzimmer stehen zwei gut geschnittene Schlaf- beziehungsweise Arbeitszimmer mit modernen Bodenbelägen zur Verfügung. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die nach Südwesten ausgerichtete Loggia – ein schöner Rückzugsort mit angenehmer Abendsonne.

Über eine großzügige Treppe erreichen Sie den hellen Dachgeschossbereich, der der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter verleiht und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die rund 74 m² große Wohnung wurde 2013 liebevoll saniert. Zur zeitgemäßen Ausstattung gehören ein modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche, ein ansprechend gefliestes separates WC sowie eine zeitlos schöne Einbauküche.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein besonders großer Kellerraum mit zusätzlichen ca. 7 m² Nutzfläche sorgen für ausreichend Stauraum. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Auch für Kapitalanleger ist dieses Angebot interessant: Die Wohnung ist derzeit teilmöbliert vermietet und wird einschließlich der vorhandenen Teilmöblierung verkauft. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.050 € zuzüglich 80 € für den Stellplatz. Daraus ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 13.560 € und bezogen auf den Kaufpreis von 324.000 € eine Mietrendite von rund 4,19 %. Das monatliche Hausgeld beträgt 248 €.

Damit eignet sich die gepflegte Wohnung gleichermaßen für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen suchen, wie perspektivisch auch für Eigennutzer,

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

die Wert auf eine besondere Raumaufteilung, eine sonnige Loggia und die zentrale Lage in Wiesbaden legen.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Wiesbaden-Nordost zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt und umfasst u. a. das malerische Walkmühltal, das idyllische Nerotal, das charmante Dambachtal sowie das elegante Komponistenviertel.

Das Nerotal mit dem Neroberg als Wahrzeichen zählt zu den gehobenen Wohnlagen; hier befinden sich u. a. die Nerobergbahn, das Opelbad und die Russisch-Orthodoxe Kapelle. Das angrenzende Dambachtal und das Komponistenviertel sind von prächtigen Villen und gründerzeitlicher Bebauung geprägt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über Stadtautobahnen und die A66 ist Wiesbaden komfortabel erreichbar. Die Stadt ist an das ICE-Netz angeschlossen, der Hauptbahnhof bildet den Zugang zum RMV-/S-Bahn-Netz. Der Frankfurter Flughafen ist rund 20 Taxi- bzw. 35 S-Bahn-Minuten entfernt. Mehrere Buslinien (1, 2, 8, 16, 18) verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer



Loggia

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche

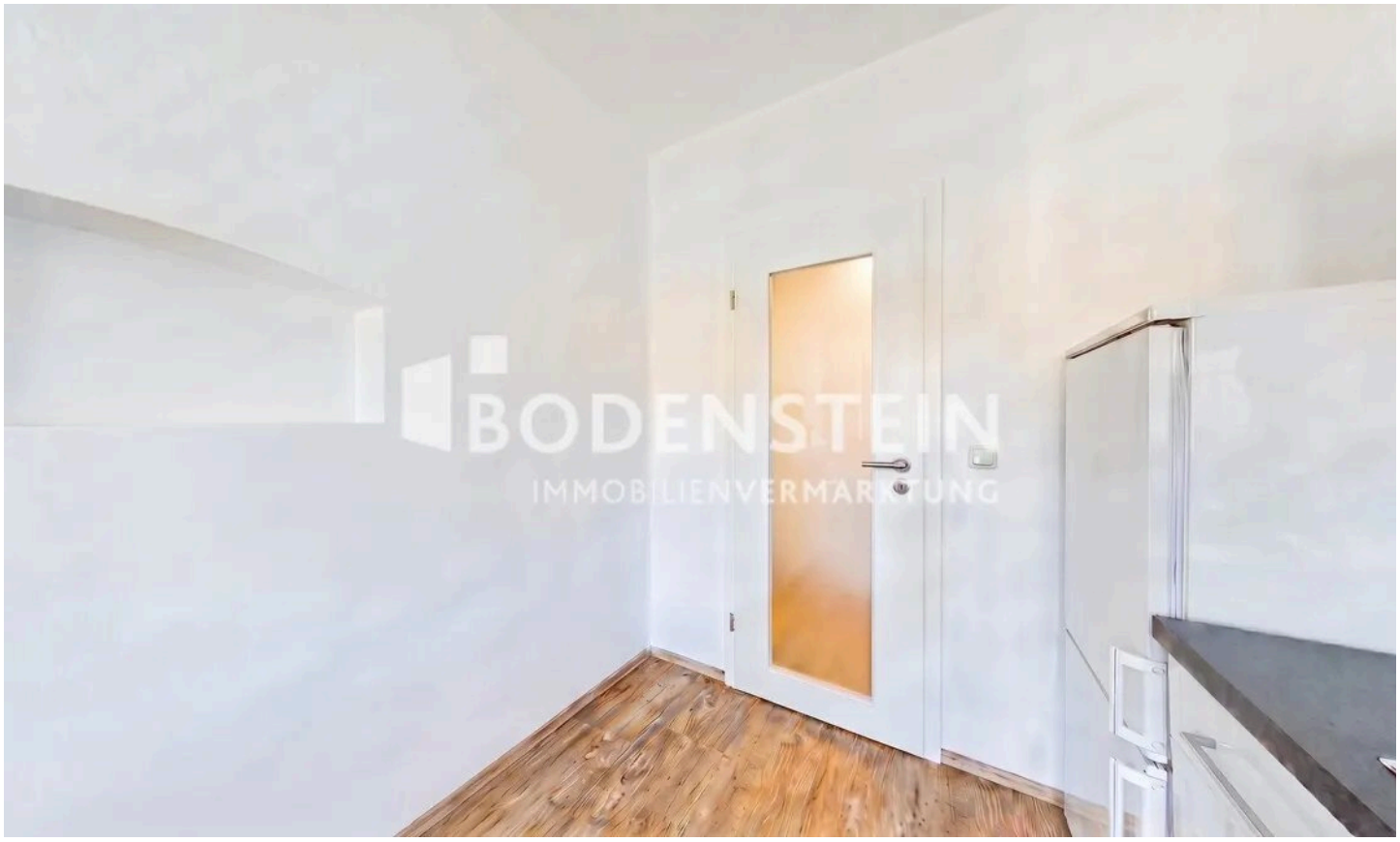


Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Gäste WC



Schlafzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Schlafzimmer

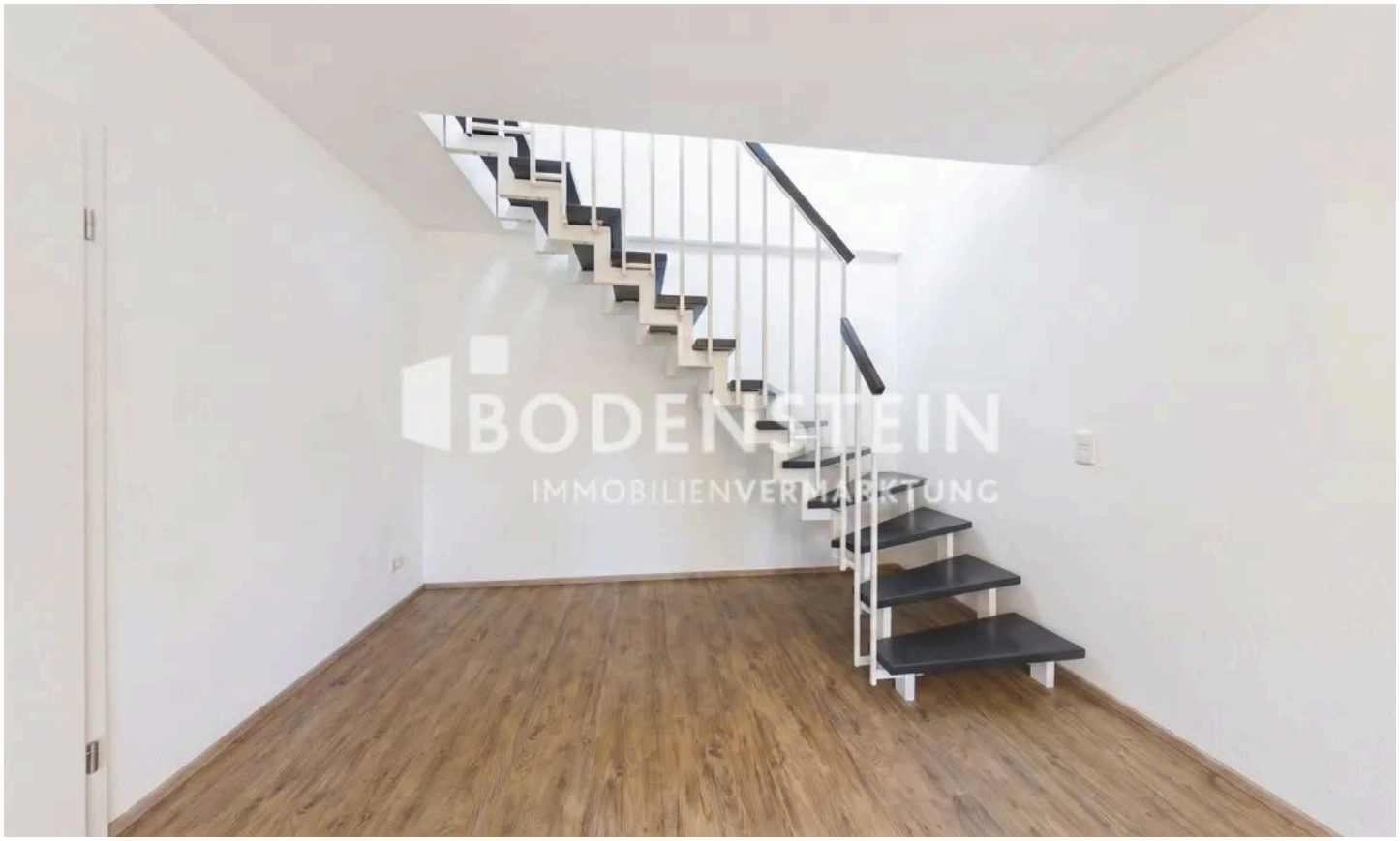


Schlafzimmer Einrichtungsbeispiel

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Aufgang zum Studio



Dachstudio

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Dachstudio mit Wohnlandschaft



Treppenhaus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hauseingang



Seitenansicht des Mehrfamilienhauses

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Vorderansicht des Mehrfamilienhauses

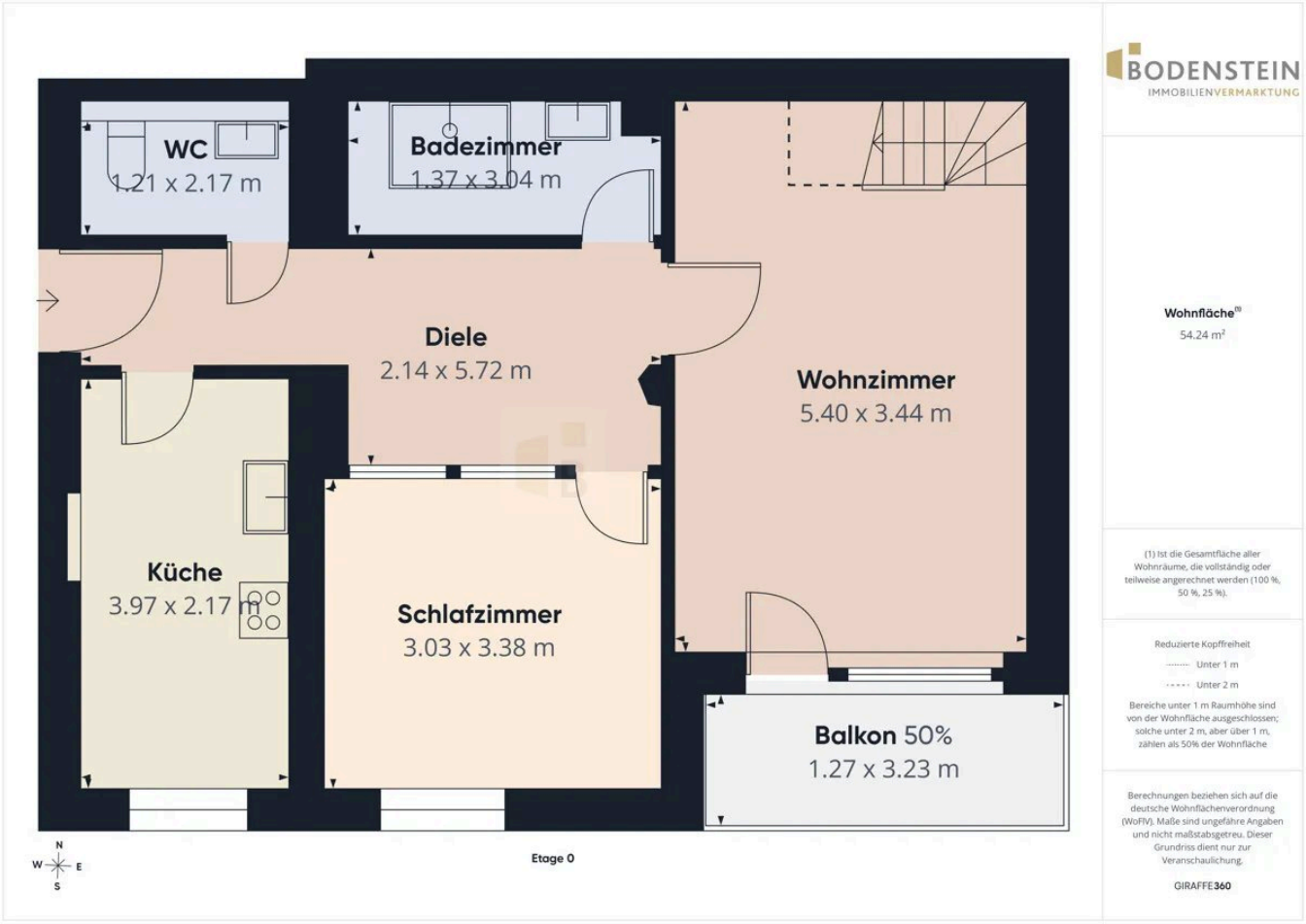


Zufahrt zum Haus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de

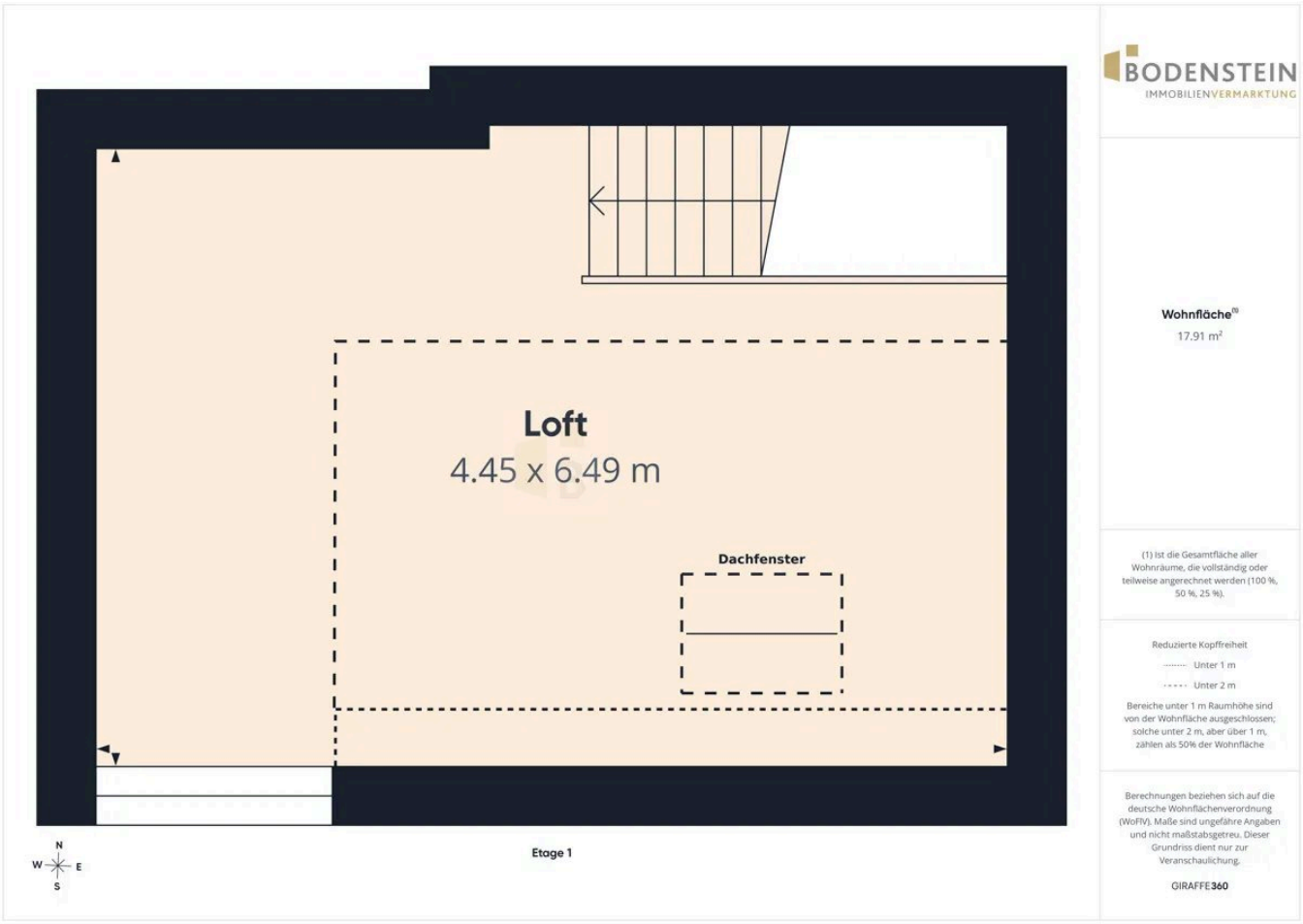


OG Maisonette

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



DG Maisonette

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— ca. 74 m² Wohnfläche, 2013 saniert und modernisiert

— 3 Zimmer

— helles und variabel nutzbares DG Zimmer

— Einbauküche

— Duschbad mit bodentiefer Dusche

— separates WC

— teilmöblierte Wohnung (Küche, Lampen überall, Ausstattung im Bad und im WC, 5 kl. weiße Schränkchen, Sitzlandschaft im Dachgeschoss)

— in den letzten Jahren umfassend saniert / Renoviert

— Süd-West-Loggia

— Modernisierte Gas-Etagen-Heizung

— Wasch- und Trockenkeller

— ca. 7 m² Kellernutzfläche

— Parkplatz direkt vor dem Haus

— ruhige, grüne und doch stadtnahe Lage

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online