



□ Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon - Kapitalanlage oder Eigenheim



Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese wundervolle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung, die Ihnen eine perfekte Mischung aus Komfort und Investition bietet. Diese barrierefreie Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten:

- Barrierefreier Zugang – Ideal für alle Lebenssituationen.
- Großzügiger Wohnbereich – Perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.
- Balkon – Genießen Sie frische Luft und entspannte Momente im Freien.
- Energieeffizienzklasse B – Sparen Sie Energiekosten.
- Heizung vor 6 Jahren erneuert – Neueste Standards für Ihre Behaglichkeit.
- Neue dreifach verglaste Fenster – Sorgen für Ruhe und optimale Wärmeisolierung.
- Kellerraum – Praktischer Stauraum für Ihre Habseligkeiten.
- Tiefgaragenstellplatz – Ihr Auto ist sicher und wettergeschützt untergebracht.
- Gemeinschaftsspielplatz – Ein Paradies für Kinder direkt vor der Haustür.

Objekt:	132125726
Adresse:	65187 Wiesbaden
Baujahr:	1984
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 73,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Etage:	0
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	B

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Diese Wohnung ist aktuell vermietet, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Alternativ bietet sie sich auch zur Eigen-nutzung an und schafft ein gemütliches Zuhause.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses tolle Objekt!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie näherzubringen!

Energiekennwert:	69 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	456,00 €
Kaufpreis:	210.000,00 €
Käuferprovision:	2,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Balkon



Spielplatz



Tiefgarage



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com



Lagebeschreibung

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem der gefragtesten Stadtteile von Wiesbaden. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier finden sich zahlreiche Grünflächen und Spielplätze, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen.

Wiesbaden, die Landeshauptstadt Hessens, besticht durch ihre historische Architektur und das kulturelle Angebot. Die lebendige Innenstadt lockt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. Zudem bietet die Stadt ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten, von Museen über Theater bis hin zu Spaziergängen im Kurpark. Die malerische Lage am Rhein und die umliegenden Weinberge laden zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein.

Die Region um Wiesbaden besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt und ihre hohe Lebensqualität. Mit zahlreichen Parks, Wäldern und Seen bietet sie vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zudem sind die umliegenden Städte und Orte gut erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr. Die gute Infrastruktur und die prosperierende Wirtschaft machen die Region zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Die Objektbilder

Hausansicht



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Schlafzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Schlafzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Küche

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com