



Hochwertige Etagenwohnung mit Garten



Wiesbaden - Nerotal

- 130 m² Wohnfläche
- 3-4 Zimmer
- Erstbezug nach Sanierung

KURZEXPOSÉ (15006.EG)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.

Objekt : **Hochwertige Etagenwohnung in Parklage**

Lage : Das Nerotal – eine erstklassige Villenlage in Wiesbaden. Zentral am Cityrand und zugleich verkehrsgünstig gelegen. Genießen Sie den Blick aus dem Wohnzimmer direkt auf die gegenüberliegende Parkanlage. Die wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere Restaurants/Bars sind zu Fuß zu erreichen, aber auch der Bus bringt Sie bequem in den Stadtkern zum Einkaufen und wieder zurück.

Vor allem aber der hohe Freizeitwert macht diesen Teil Wiesbadens so beliebt. Starten Sie direkt vor der Haustür Ihren morgendlichen Jogginglauf, erklimmen mit dem Fahrrad die Platte und den Taunus, ziehen im Opelbad Ihre Runden oder entspannen auf den Tennis- und Hockplätzen des WTHC.

Wohnfläche* : **130 m²**

Flächenaufteilung* : s. Grundriss

Zimmer gesamt : 3,5 Schlafzimmer: 2 Bäder: 1

Einbauküche : ja

Baujahr* : 2014/15

Zustand : erstklassig

Ausstattung : Werden Sie erster Mieter dieser hochwertig ausgestatteten 3-4 Zimmer Wohnung im Hochparterre einer attraktiven Stadtvilla direkt am Park. Die Immobilie wurde über einen Zeitraum von 1 Jahr vollständig entkernt und neu aufgebaut. Technisch, optisch und energetisch entspricht sie einem Neubau.

Ein schickes, modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne werden Sie begeistern. Wertvolle Parkett- und Natursteinböden und Zimmertüren mit innenliegenden Bändern und glatter Oberfläche sind weitere Ausstattungsdetails.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn-/ Eßbereich (durch Schiebetür trennbar) mit angrenzendem Balkon, von dem aus Sie einen tollen Blick in den Park haben. Die geschmackvolle Einbauküche, 2 geräumige Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Wanne und barrierefreier Dusche werden Ihnen gefallen.

Außerdem gehören ein neu angelegter und modern bepflanzter Gartenanteil, sowie ein großer, abgeschlossener Kellerraum zur Wohnung, die mit einem CAT7-Netzwerk (für Computer, IP-TV etc.) ausgestattet ist.

KURZEXPOSÉ (15006.EG)

Seite 2

PKW	: Garage: 1 (100€)
Freistellung	: sofort
Nettomiete	: EUR 1.590,-
Nebenkosten	: EUR 300,-
Kaution	: 3-Netto-Monatsmieten
Energieausweis	: Nach § 16 Absatz 5 der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) müssen für denkmalgeschützte Gebäude keine Energieausweise ausgestellt werden. Das gilt bei Vermietung und Verkauf. Das Gebäude ist ein nach Landesrecht geschütztes Baudenkmal. Es steht in der Liste als Teil der Gesamtanlage.
Maklergebühr	: 1,19 Netto-Monatsmieten (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Besteller zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln – vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. **Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.** Die ortsübliche Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte



