



Sehr schöne, helle und großzügige 3-Zimmer Eigentumswohnung mit 2 Balkonen!
Ruhige und doch zentrale Lage in Wiesbaden Mitte
Gepflegt, gute Ausstattung und neuwertige Einbauküche
93m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Balkone, zeitgemäßes Duschbad, moderne Küche,
Parkett und Tiefgaragenstellplatz!

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglich angebotenen abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Ihre neue, gepflegte und helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten und sauberen Mehrfamilienhauses in ruhiger und von der Straße zurückversetzter Lage im Zentrum von Wiesbaden. Alle Gemeinschaftsbereiche sind sauber und ordentlich. Eine Waschküche im Keller ist vorhanden. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung. Die Tiefgarage ist durch den Keller, also trockenen Fußes von der Wohnung aus erreichbar.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1984 errichtet und seitdem auch sukzessive instand gehalten. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung. Die Heizung wurde Ende des Jahres 2025 erneuert.



Ein Tiefgaragenplatz gehört ebenfalls zu dieser attraktiven Wohnung. Hierbei handelt es sich um einen oben gelegenen Parkplatz auf einer Duplexrampe - hier können Sie einen normalen PKW und Kombi gut parken, jedoch keinen hohen VW Bus oder großen SUV.

Die Tiefgarage ist natürlich auch aus dem Haus zugänglich.



Willkommen in Ihrer neuen, hellen und großzügigen Wohnung. Über das saubere und ordentliche Treppenhaus begeben Sie Ihre neue Wohnung im 1. Obergeschoss. Der Eingangsbereich und Flur ist großzügig gestaltet und bietet genug Platz für Ihre Einrichtung mit Garderobe, Sideboard und Deko. Aus dem Flur sind alle Räume der Wohnung direkt zugänglich. Es gibt keine Durchgangszimmer.

Der Bodenbelag im Flur, dem Wohnraum und dem derzeitigen Arbeitszimmer ist mit Fertigparkett ausgestattet. Der Fußboden im Schlafzimmer ist mit Laminat ausgestattet. Die Türzargen wurden weiß lackiert. Alle Wände und Decken sind in weiß gehalten. Alle Fenster verfügen über mechanische Außenrollläden.

Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon



Das Wohn- und Esszimmer ist mit etwa 36m² sehr großzügig. Gleich drei Fenster und die Tür zum Balkon sorgen für viel Tageslicht.

Hier haben Sie sicher genug Platz und Raum für Ihre individuelle Einrichtung!



Der Balkon des Wohnbereichs ist knapp 6m² groß und ist ruhig gelegen. Die Ausrichtung ist sonnig südwestlich. Hier können Sie zum Feierabend die Sonne und den Sonnenuntergang genießen.



Das schöne Schlafzimmer bietet Ihnen knapp 17m² Wohnfläche und lässt sich natürlich gut mit einem großen Bett, Nachttischen und einem Kleiderschrank einrichten. Zwei Fenster und die Balkontür sorgen für viel Tageslicht und somit ein sehr freundliches, helles Schlafzimmer.

Der Balkon des Schlafrumes ist etwa 5m² groß und östlich ausgerichtet. Der Balkon ist auch aus dem derzeitigen Arbeitszimmer zugänglich.

Kinderzimmer oder Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Das derzeitige Arbeitszimmer ist ca. 19m² groß. Hier können Sie natürlich auch das Schlafzimmer oder ein Kinderzimmer einrichten.

Der östlich ausgerichtete Balkon ist, wie aus dem Schlafrum, zugänglich.
Mit zwei Fenstern und einer Balkontür ist hier ebenfalls viel Tageslicht gesichert.



Die Küche der Wohnung ist angenehm bemessen und perfekt eingerichtet. Die Einbauküche ist modern, erst ca. 4,5 Jahre jung und kann bei Gefallen gerne zusätzlich übernommen werden.

Der Fußboden ist hell und freundlich gefliest.



Das Duschbad ist mit weißen Wand- und schwarzen Bodenfliesen zeitgemäß ausgestattet.

Mit Dusche, WC, Bidet, Waschtisanlage und Handtuchheizkörper ist die Ausstattung sehr gut.

Eigene Wasseruhren für die genaue Erfassung des Verbrauchs sind vorhanden.



Anschrift:
Die genaue Adresse erhalten
Sie auf Anfrage

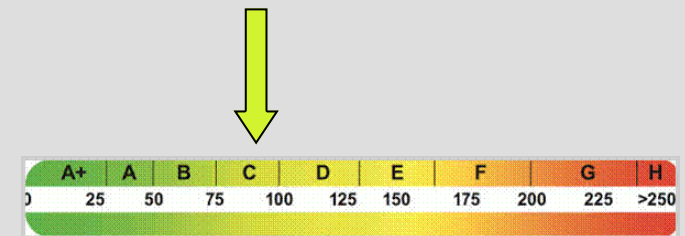
(Wiesbaden Mitte)

Wiesbaden Mitte - Ihre neue Wohnung ist von der Straße zurückversetzt und somit schön ruhig gelegen. Die Innenstadt und somit das Rathaus, der Schloßplatz, der Kurpark und die Marktkirche sind nur 700-1000 Meter entfernt und gut zu Fuß erreichbar.

Hier wohnen Sie in Zukunft im Herzen von Wiesbaden mit kurzen Wegen und besten Anbindungen.

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
PLZ:	65195
Ort:	Wiesbaden
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 93m ²
Keller:	1 Kellerraum
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1 Duschbad
Kaufpreis:	395.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Hausgeld:	439,00 Euro inklusive Heizung und Warmwasser

Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt Zeitgemäß ausgestattet Neuwertige Heizung aus dem Jahr 2025
Heizungsart::	Gaszentralheizung inkl. Warmwassererzeugung Erneuert im November 2025
Balkon:	Ja, 2 Balkone
Verfügbar:	sofort



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 08.12.2028

Verbrauchskennwert: C - 93,0 kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1984

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

(Der Energieausweis wurde vor Einbau der
neuen Heizung erstellt)

Das monatliche Hausgeld beinhaltet die Kosten für: Heizung und Warmwasser, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom, Gartenpflege, Kleinreparaturen, Verwaltungskosten und Kabelfernsehen. Hinzu kommen noch die eigenen, verbrauchsabhängigen Stromkosten und die jährliche Grundsteuer. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 173 Euro monatlich. Somit sind monatlich Nebenkosten an die Hausverwaltung in Höhe von ca. 612 Euro zu zahlen.

Ruhig gelegen in Wiesbaden Mitte! Hier erwerben Sie eine wirklich schöne, helle und erst 1984 erbaute 3-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 93m² Wohnfläche, zwei Balkonen, großem Wohn- und Essbereich, großem und hellen Duschbad und zwei schönen Schlafräumen. Weiteren Komfort bietet ein eigener Tiefgaragenstellplatz im Haus. Und sogar die schöne und moderne Einbauküche kann zusätzlich übernommen werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven und zentrumsnahen Wohnung und vereinbaren Sie Ihre Besichtigung mit mir.

**Der Kaufpreis beträgt 395.000 Euro inklusive Tiefgaragenplatz
Die neuwertige Küche kann gerne zusätzlich übernommen werden**

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

