

## 3 Zimmer-ETW + 1 Zi - App. für die gr. Familie



### Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	5,95 % incl. MwSt., inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	gepflegt
Baujahr	1993
Verfügbar ab	VB
Haustiere	Ja

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
-----------------	-----------

Gültig bis	05.05.2018
Energieverbrauchskennwert	149,7kWh/m²a
Mitwarmwasser	Ja
Ausstelldatum	05.05.2008
COM_PRIME_epass_liegt_vor	Vorhanden

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses Angebot besteht aus einer 3-Zimmer Wohnung und einer 1-Zimmer Wohnung die sich in einem 1993 erbauten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten befindet. Die ganze Anlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäuser mit sechs bzw. fünf Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage.

Im Erdgeschoss verteilen sich auf einer Fläche von ca. 85 qm drei Zimmer, ein Tageslichtbad, Gäste-WC, Abstellraum, eine offene Küche, teils bodentiefe Fensterelemente und eine Terrasse.

Im Untergeschoss befindet sich auf eine Fläche von ca. 40 qm eine weiterer Einheit mit separatem Eingang, Tageslichtduschbad, bodentiefe Fensterelemente und einer weiteren Terrasse.

Alleiniges Sondernutzungsrecht an einem Grünflächenanteil mit einer Größe von ca.100 qm, sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zu dieser Gesamteinheit.

Beide Einheiten sind zur Zeit selbst bewohnt. Das Hausgeld für beide Einheiten beträgt laut Eigentümer z. Z. Euro 530.-.

## Lage

Im OT Naurod in schöner, ruhiger Halbhöhenlage in der Wiesbadener Vorstadt.10km von der Innenstadt entfernt, an der B455.Die A 3 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Drei Stadtbuslinien (20,21 und 22) der ESWE verbinden Sie mit der Wiesbadener Innenstadt

Bitte haben Sie Verständnis, daß Besichtigungen in noch bewohnten Liegenschaften, nur mit Eigenkapital beziehungsweise Machbarkeitsnachweis einer finanzierenden Bank, über den aufzubringenden Kaufpreis durchgeführt werden können.

## Ausstattung

Erdgeschoß:

- offene Küche
- Laminat bzw. Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne
- ca. 100 qm Grünfläche zur alleiniger Nutzung
- Terrasse

- Rollläden
- Untergeschoss:
- Fußbodenheizung
  - Tageslichtbad mit Dusche
  - Terrasse
  - Rollläden
- Allgemein:
- Kleine Wohneinheit, nur fünf Parteien
  - großer Kellerraum
  - Tiefgaragen-Stellplatz (im Kaufpreis inbegriffen)

## Sonstiges

Baujahr: 1993 Energie mit Warmwasser: Ja Energiekennwert: 149,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Heizungsart: Fußbodenheizung

Die am 21. März 2016 eingeführte Europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie führte bei einzelnen Käufergruppen zu deutlichen Einschränkungen bei der Kreditvergabe und damit der Finanzierbarkeit ihres Kaufwunschs. Wir empfehlen Immobilieninteressenten deshalb dringend, vor der Immobiliensuche ein Beratungsgespräch mit einem qualifizierten Baufinanzierungsberater zu führen!

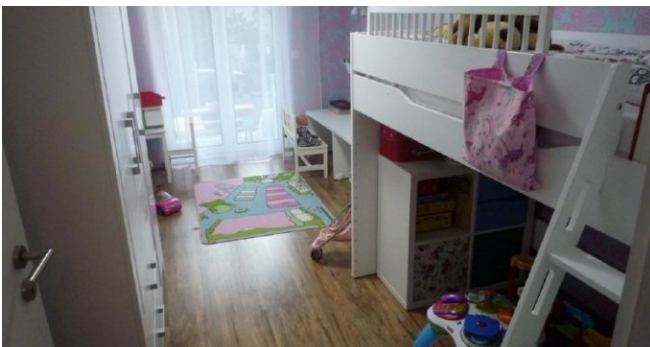
Bitte haben Sie Verständnis, daß Besichtigungen in noch bewohnten Liegenschaften, nur mit Eigenkapital beziehungsweise Machbarkeitsnachweis einer finanzierenden Bank, über den aufzubringenden Kaufpreis durchgeführt werden können.



wohnen 2



küche-essen



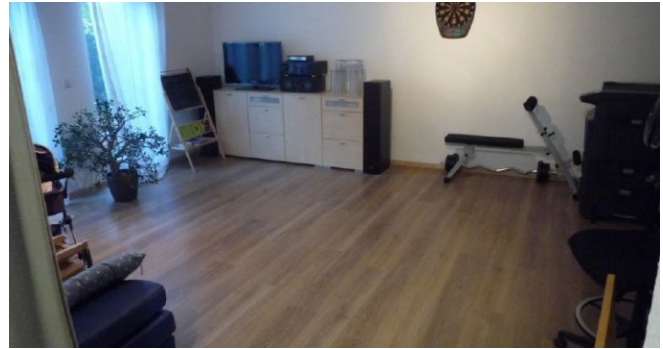
kinderzimmer



schlafen



bad EG



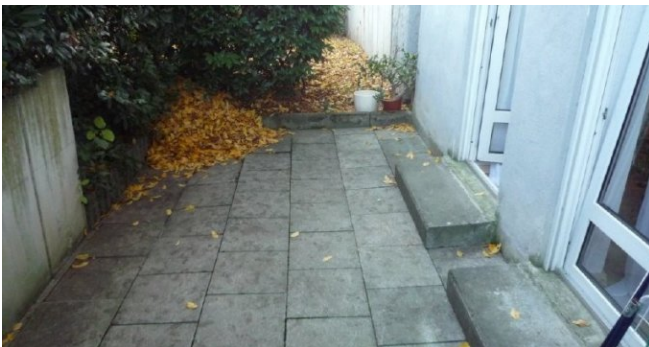
wohnen UG



küche UG



duschbad UG



terrasse UG



zugang zum haus



Grundriss Erdgeschossjg



Grundriss Untergeschossjg