



## Ein echtes Penthaus mit 120 m<sup>2</sup> Terrasse und freiem Blick auf den Neroberg



### Wiesbaden - Nähe Nerotal

- 265 m<sup>2</sup> Fläche
- 4-5 Zimmer
- 2 Bäder + Gäste-WC

## KURZEXPOSÉ (13002)

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 : **Ein echtes Penthaus mit 120 m<sup>2</sup> Terrasse und freiem Blick auf den Neroberg**

Lage : Das Anwesen befindet sich in einem Villengebiet oberhalb des Nerotales, eine der gefragtesten Wohngegenden Wiesbadens. Genießen Sie den Ausblick über den Neroberg bis hoch zum Opelbad und auf die griechische Kapelle. Und dennoch sind Sie in wenigen Minuten in der Wiesbadener City oder im Park / Wald ! Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Wohnfläche\* : 265 m<sup>2</sup> nach DIN  
 200 m<sup>2</sup> reine Wfl. + 120 m<sup>2</sup> Terrasse + 10,8 m<sup>2</sup> Balkon = 330 m<sup>2</sup> Gfl.

Flächenaufteilung\* : Offene Grundrissgestaltung: Wohnen-Essen (44 m<sup>2</sup>), (Wohnen 38,8 m<sup>2</sup>), Arbeiten (20 m<sup>2</sup>), 2 Schlafzimmer (30,5 + 17 m<sup>2</sup>), 2 Bäder, Gäste-WC.

Zimmer gesamt : 4-5                      Schlafzimmer: 2                      Bäder: 2

Einbauküche : ja                      Gäste-WC: ja                      Lift: nein

Baujahr\* : 1972, fortlaufend unterhalten

Zustand : guter Zustand

Beschreibung : So stellt man sich ein Penthaus vor ! Helle, freundliche und großzügig geschnittene Wohnräume ohne Schrägen und eine große, schön bepflanzte Terrasse am Stück - kein schmaler Umgang um die Wohnung, der nur zum Fenster putzen nützlich ist.

Das Penthaus wurde vor einigen Jahren aufwendig umgebaut - aus zwei kleineren Wohnungen entstand eine elegante 4-5 Zimmerwohnung, wobei ein fünftes, gefangenes Zimmer abgetrennt wurde. Erneuert wurde die gesamte Innenausstattung (Elektro, Sanitär, ein schickes Bad mit Whirlpool, Fußböden, Fenster, weiße Türen, elektr. Rollläden und Markisen etc.). Ein zweites Bad sowie eine separates Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden.

Die herrliche Terrasse ist wertvoll bepflanzt und schützt vor Einblicken von der Seite. Zum Tal eröffnet sich der gleiche bezaubernde Fernblick über den Park und die Stadt wie von den Wohnräumen. Hier können Sie sich sightgeschützt sonnen und in einem abgeteilten Bereich Ihr eigenes Obst, Gemüse und Kräuter anpflanzen.

Eine tolle Alternative zum Einfamilienhaus mit dem Vorteil einfach mal abschließen und ohne Sorgen in den Urlaub fahren zu können !!!

## KURZEXPOSÉ (13002)

Seite 2

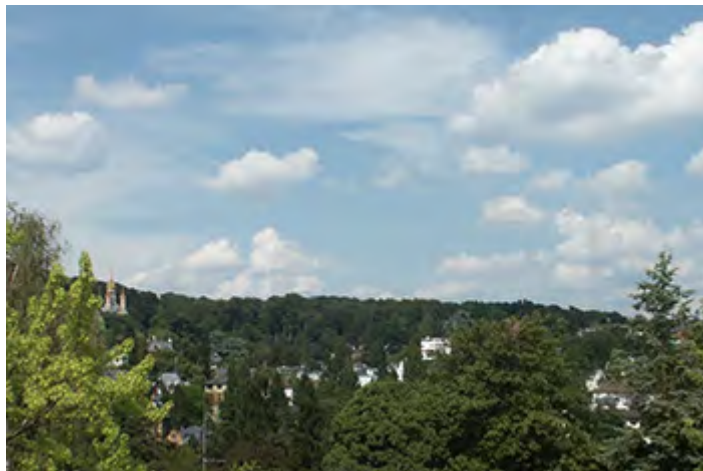
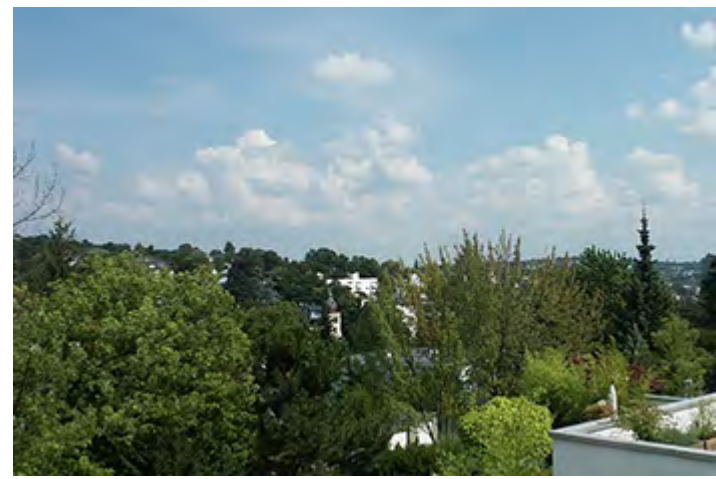
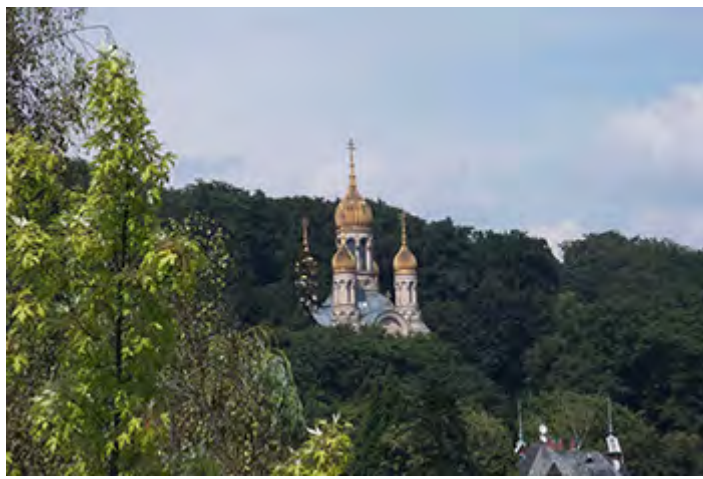
---

Ausstattung	: Einbauküche, Einbauschränke, Ankleide, Vorratskammer, große Pflanzgefäße auf der Terrasse, ...
PKW	: 1 oder 2 Garagenplätze können ggfls. dazu gemietet werden. Das Parken vor dem Haus ist aber auch bequem möglich.
Freistellung	: nach Vereinbarung ab Mai/Juni 2013
Nettomiete	: EUR 2.850,-
Nebenkosten	: EUR 165,- (die Heizkosten zahlt der Mieter direkt)
Kaution	: 2 Netto-Monatsmieten
Maklergebühr	: 2,38 Netto-Monatsmieten (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19%) für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Mieter 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 vereinbarte 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





## Grundriss



### Wiesbaden - Nähe Nerotal

- 265 m<sup>2</sup> Fläche
- 4-5 Zimmer
- 2 Bäder + Gäste-WC

Ein echtes Penthaus mit 120 m<sup>2</sup> Terrasse  
und freiem Blick auf den Neroberg