



## Stilvolle Wohnetage im Hochparterre einer herrschaftlichen Altbauvilla mit Parkgrundstück



### Wiesbaden City-Ost

- 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad + Gäste-WC

# KURZEXPOSÉ (13019)

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 : Beletage einer herrschaftlichen Altbauvilla mit Parkgrundstück**

**Lage :** Wiesbaden. Das Villengebiet City-Ost ist aufgrund des wunderschönen Wohnumfeldes mit tollem Altbaubestand, sowie durch die ruhige und zentrale Lage überaus beliebt. Die Fußgängerzone zum Einkaufen oder die Altstadt für den Kneipenbummel können bequem zu Fuß erreicht werden. Zur A66 gelangen Sie in wenigen Minuten, ohne durch die Innenstadt fahren zu müssen.

**Grundstück :** 1.575 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche\* :** 136 m<sup>2</sup>

**Zimmer gesamt :** 4                              Schlafzimmer: 2                              Bäder: 1

**Einbauküche :** ja                              Gäste-WC: ja                              Lift: nein

**Baujahr\* :** 1872

**Zustand :** Altbau mit älterer Sanierung. Insgesamt sehr gepflegt. Aktuell steht eine Renovierung an. Der Mieter renoviert die Wände bei Einzug nach seinem Geschmack. Dafür entfallen die Schönheitsreparaturen bei Auszug.

**Ausstattung :** Diese 136 m<sup>2</sup> große Beletage befindet sich im Hochparterre einer herrschaftlichen Altbauvilla mit parkähnlichem Grundstück. Der stilvolle Eingangsbereich besitzt noch die original Eingangstür, ein herrliches Treppenhaus mit altem Geländer sowie großzügigen Wohnungsanschlusstüren.

In den 4 stilvollen Zimmern mit einer Raumhöhe von 4,20 m, die teilweise ineinander übergehen, finden Sie schöne Details wie vielfältige Stuckdecken und Parkett bzw. Dielen.

Die weiße Einbauküche mit Kühl-/Gefrierkombination und Herd mit Ceranfeld kann kostenfrei genutzt werden. Das Tageslichtbad verfügt über einen Doppelwaschtisch, Badewanne mit Duschabtrennung und WC. Darüber hinaus steht Ihnen ein separates Gäste-WC mit einer eigens für Waschmaschine und Trockner eingerichteten, verblendeten Nische zur Verfügung. Ein eingebauter Garderobenschrank sowie ein trockener Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum.

Außerdem haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wein im Keller des Hauses zu lagern, in dem sogar noch der originale Naturboden mit Ziegelsteinen vorhanden ist. Fahrräder können in einem weiteren, separat hierfür vorgesehenen Keller, der zum Kutscherhaus gehört, untergebracht werden.

## KURZEXPOSÉ (13019)

Seite 2

In dem schönen, sehr großzügigen Garten mit gewachsenem Baumbestand findet sich für jeden Mieter ein eigenes Plätzchen, um an freundlichen Tagen im Freien zu verweilen, zu grillen o.ä.

Diese Villa im Grünen besticht – nicht zuletzt durch ein wenig Patina und das bezaubernde Kutscherhaus im zurückgelegenen Teil des Grundstücks – durch Ihren Charme. Das gesamte Anwesen hat etwas Besonderes. Für Menschen, die das Individuelle mögen, genau das Richtige. Besonders attraktiv ist die doch recht ruhige und gleichzeitig so zentrale Lage – nur wenige Fußminuten vom Kurhaus und der Wilhelmstraße entfernt.

**Wunschmieter:** Nette, ruhige Mieter, die an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

PKW	: 1 PKW-Stellplatz inklusive
Freistellung	: bereits freigestellt
Nettomiete	: EUR 1.400,-
Nebenkosten	: EUR 350,-
Kaution	: 3 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



