



## Altbauwohnungen für Wohngourmets Erstbezug nach Sanierung



Wiesbaden - Nerotal

- 5 Traumwohnungen
- 76-162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Blick in den Park

## EXPOSÉ (09007)

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 : Erstbezug nach Sanierung - Altbauetagen für Wohngourmets

Lage : Bestlage in Wiesbaden. Direkt im Nerotal gelegen mit Blick in die Grünanlage. Ruhig, aber verkehrsgünstig gelegen. Die wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere Restaurants/Bars sind zu Fuß zu erreichen, aber auch der Bus bringt Sie bequem in City 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.

Zustand : Altbau saniert 2008/9

Ausstattung : Liebhaber des Altbaus kommen in diesem denkmalgeschützten Anwesen aus dem Jahre 1903 voll auf ihre Kosten, ohne auf den Komfort der Moderne verzichten zu müssen.

Die Villa wurde in vielen Monat Arbeit und mit Rücksprache der Denkmalpflege aufwändig saniert. Aus der ehemaligen Fabrikanten-villa entstanden fünf außergewöhnliche 2 bis 3 Zimmer Wohnungen - alle mit Balkon oder Terrasse und schicken Designerbädern mit Dusche und Badewanne (Objekte von Philippe Starck).

Jede einzelne Wohnung hat dabei ihren besonderen Charme. So weit es möglich war, wurden die alten Stilelemente erhalten und aufgearbeitet. Elektrik und Sanitärleitungen wurden erneuert. Die Rollläden lassen sich elektrisch steuern. Für Telefon und Computer wurde ein Kat7 Netzwerk vorbereitet.

Die Wohnungen werden mit hochwertigen Einbauküchen ausgestattet. Ab Juni kann diese einzigartige Altbauvilla zu Ihrem neuen Zuhause werden.

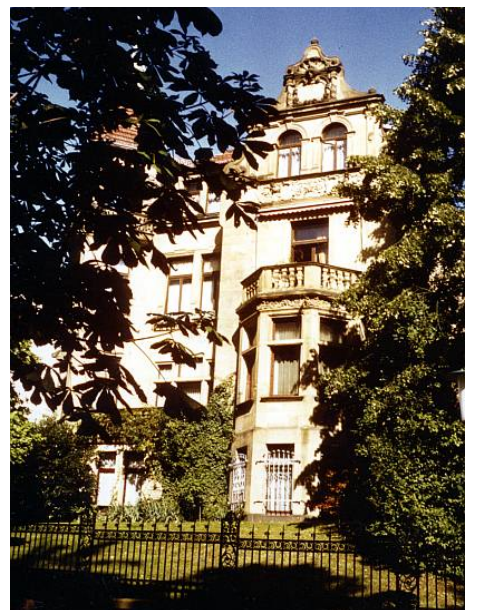
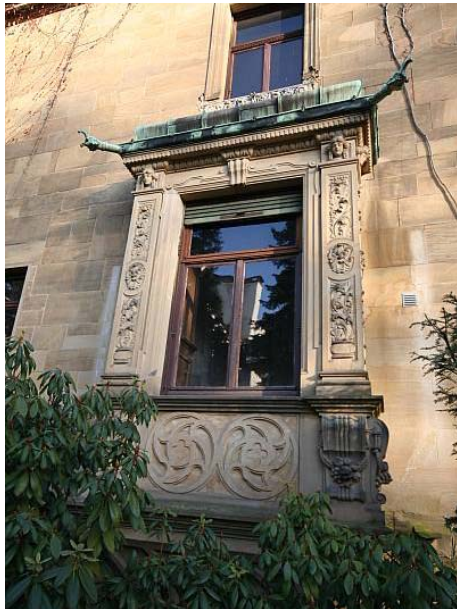
Bezug : planmäßig 01.06.2009

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 Käufer zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

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





## 09007 Erstbezug nach Sanierung - Altbauetagen für Wohngourmets

### Wohnungsaufstellung

Nr	Lage	Zi	Fläche	Bik/Terr	Miete	NK	Ges.miete
1	UG	2	105,0	15,0	1.500	250	1.750
2	EG	2	91,0	12,6	1.350	225	1.575
3	EG	2	76,6	15,0	1.050	200	1.250
4	OG	3	161,8	24,0	2.400	400	2.800
5	DG	3	135,2	7,2	2.000	340	2.340

vermietet

Alle Wohnungen mit hochwertigen Einbauküchen.

In der Fläche sind 50% Balkon/Terrassenanteile enthalten

Alle Hauptbäder mit Badewanne, großer Dusche und 2 Waschtischen