

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in Wiesbaden



**Am Lindenbaum 25**  
65201 Wiesbaden

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.295,00 EUR

Scout-ID: 149002600

## Ihr Ansprechpartner:

Herr Marc Racke

E-Mail: [hms.racke@web.de](mailto:hms.racke@web.de)

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung  
Nutzfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung  
Baujahr: 1903  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2024  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Bezugsfrei ab: 15.6.2024  
Haustiere: Nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1  
WG-geeignet: Ja

Nebenkosten: 195,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 40,00 EUR  
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3300,00

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in Wiesbaden



### Am Lindenbaum 25

65201 Wiesbaden

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	79,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.295,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung steht zum Erstbezug nach einer Kernsanierung ab dem 15.06.2024 zur Vermietung. In der Wohnung finden Sie eine neue Einbauküche mit Backofen und Herd. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit eigenem Stromanschluss.

Die Heizung läuft über eine Gaszentralheizung die Ende 2023 neu verbaut wurde. Das Warmwasser wird mit einem Durchlauferhitzer erhitzt.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt durch einen eigenen Eingang und nicht durch ein Treppenhaus. Optional kann man den Stellplatz vor der Wohnung zu 40 € p. Monat anmieten.

Der seitliche Innenhof ist für die Allgemeinheit bestimmt. Hier kann in Absprache mit den anderen Mietern gerne eine Sitzzecke o.Ä. errichtet werden.

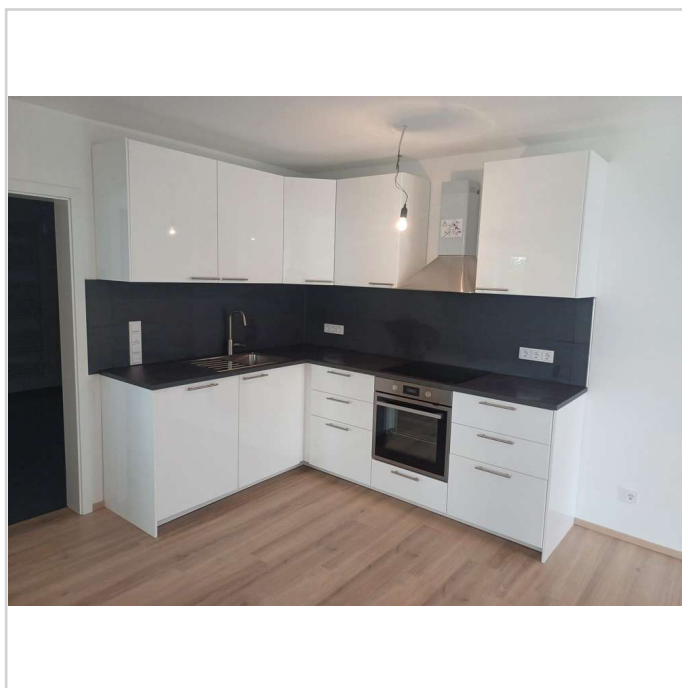
Die Außenfassade und das Dach werden bis Mitte 2025 noch saniert.

### Ausstattung:

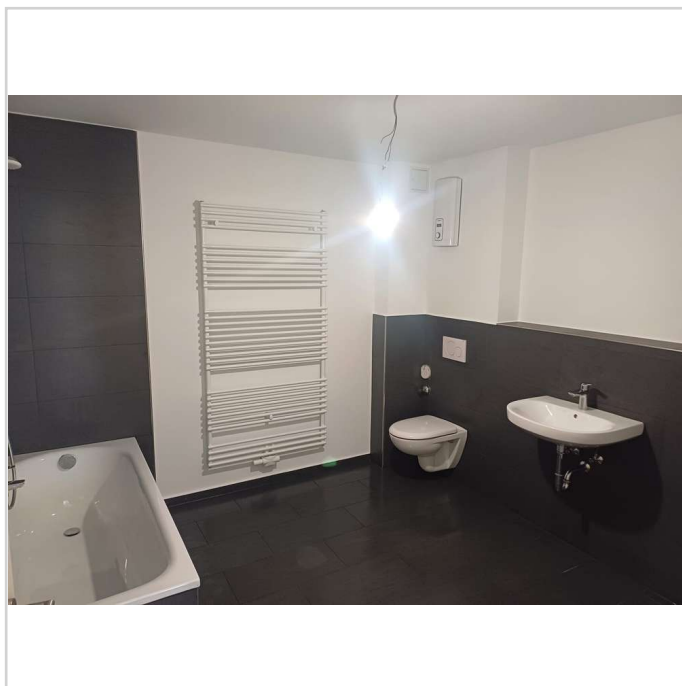
Ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner ist im Bad in der Wohnung vorhanden. Weiterhin ist das Bad mit einer Badwanne ausgestattet. Im offenen Wohn/Essbereich ist eine neue Küche verbaut. Ausserdem ist die komplette Installation ( Leitungen, Heizkörper, Stromleitungen, Steckdosen ) erneuert worden. Auch die Fenster/ Wohnungstür sind erneuert ( 3 Fach verglast ). Decken und Wände wurden komplett neu aufgebaut, sowie ein neuer Boden in den Wohnräumen verlegt und im Bad wurden Boden und Wände neu gefliest.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Wiesbaden-Frauenstein. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 24, 47 und N4. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, zwei Bäckereien und ein Café. Auch ein Fitnessstudio und einen Blumenladen erreichen Sie.



IMG20240519WA0008



IMG20240519WA0018

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in Wiesbaden



**Am Lindenbaum 25**  
65201 Wiesbaden

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.295,00 EUR



IMG20240519WA0019



IMG20240519WA0003



IMG20240519WA0012



IMG20240519WA0007

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in Wiesbaden



**Am Lindenbaum 25**  
65201 Wiesbaden

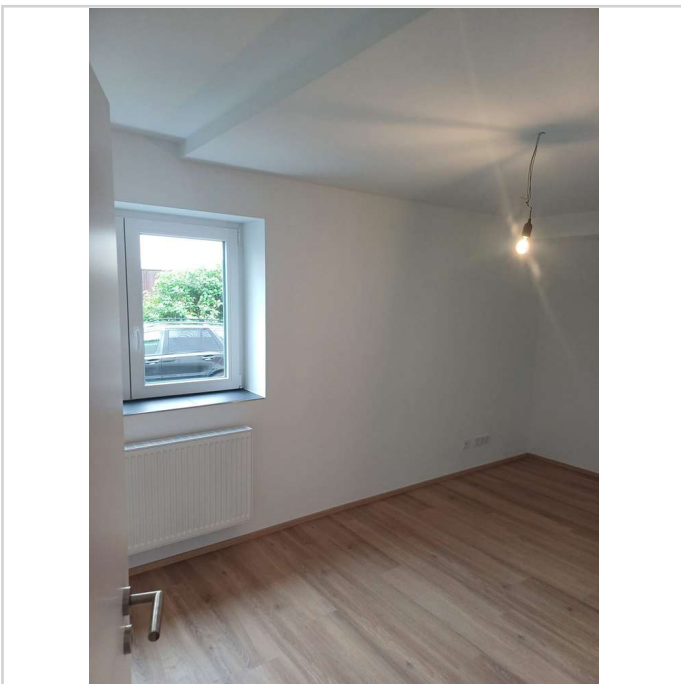
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.295,00 EUR



IMG20240519WA0016



IMG20240519WA0017



IMG20240519WA0021

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit EBK in Wiesbaden



**Am Lindenbaum 25**  
65201 Wiesbaden

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.295,00 EUR

