

# Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



## Dambachtal 47

65193 Wiesbaden

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR

Scout-ID: 151815273  
Objekt-Nr.: 1352

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	18,21 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1974
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	182,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1973
Bezugsfrei ab:	ab sofort oder nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



### Ihr Ansprechpartner:

Claussen Immobilien

Frau Maja Claussen

E-Mail: [info@clausen-immobilien.de](mailto:info@clausen-immobilien.de)

Mobil: +49 171 6262020

Web: <http://www.claussen-immobilien.de>

Hausgeld: 183,00 EUR

## Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



### Dambachtal 47

65193 Wiesbaden

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	40,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	189.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Charmantes Apartment in bester Lage von Wiesbaden mit großem Balkon, Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine freundliche Diele.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet direkten Zugang zur Balkonterrasse mit herrlichem Blick auf Villen und Grünflächen.

Die separate Küche ist voll ausgestattet.

Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC ergänzt das Raumangebot.

Im Untergeschoss steht Ihnen zudem ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit über 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Ihren Wagen parken Sie bequem auf einem Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Aufgrund der hervorragenden Lage und optimalen Größe eignet sich die Wohnung sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

### Ausstattung:

- \* Zimmer mit Teppichboden
- \* Küche mit PVC-Boden
- \* Badezimmer mit Fliesen
- \* Hobbyraum mit PVC-Boden
- \* Einbauküche
- \* Ölzentralheizung (Bj. 2007)
- \* isolierverglaste Holzfenster
- \* das Bad ist mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet
- \* große Loggia über die gesamte Wohnungsbreite (Südwestlage)
- \* Hobbyraum im Untergeschoss mit ca. 18,21 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- \* Abstellkeller mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- \* Gemeinschaftliche Waschküche mit Münzgeräten (Waschmaschine und Trockner) sowie Trockenraum
- \* Einzeltiefgaragenstellplatz

### Lage:

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen von Wiesbaden, nur wenige Schritte von den Nerotal-Anlagen entfernt.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die bekannte Wiesbadener Antiquitätenmeile Taunusstrasse mit ihren zahlreichen gastronomischen Angeboten.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar, die Buslinien 1 und 8 verkehren in unmittelbarer Nähe.

Diese Lage ist ideal für Stadtmenschen, die die Nähe zur Natur schätzen.

### Sonstiges:

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei! Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten - weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich - Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung!

Immobilien sind seit mehreren Generationen unsere Leidenschaft. Seriosität, Integrität und werteorientierte Unternehmensführung sind ein Anspruch, dem wir uns jeden Tag stellen.

Wir stehen für Tradition und Moderne. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen das Beste aus 2 Generationen und eine hohe Qualifikation.

Herr Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bringt als Architekt und Immobilienmakler eine über das übliche Maß hinausgehende Expertise und Sachverstand mit, um Sie hervorragend beraten zu können.

Wir ermitteln den marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie und besprechen mit Ihnen die optimale Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes Projekt, versprochen.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen.

Claussen Immobilien - professionell . seriös . persönlich



Balkon

# Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!

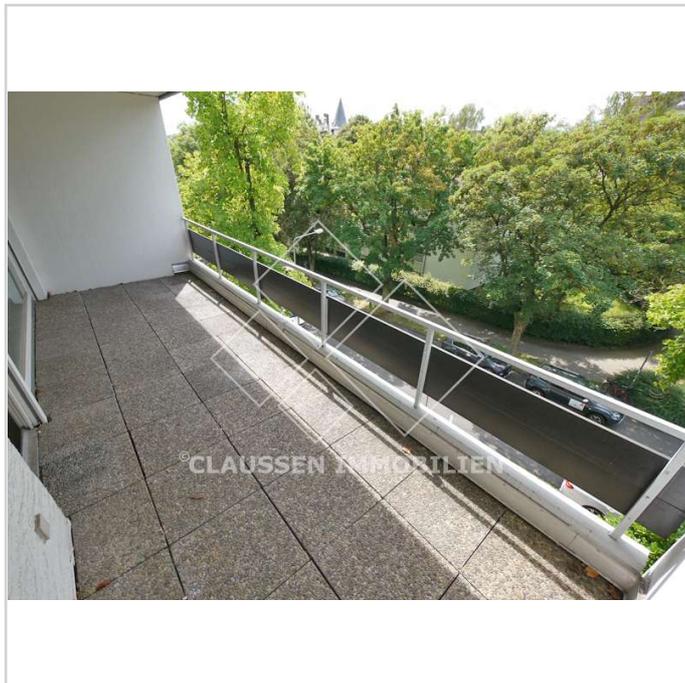


**Dambachtal 47**  
65193 Wiesbaden

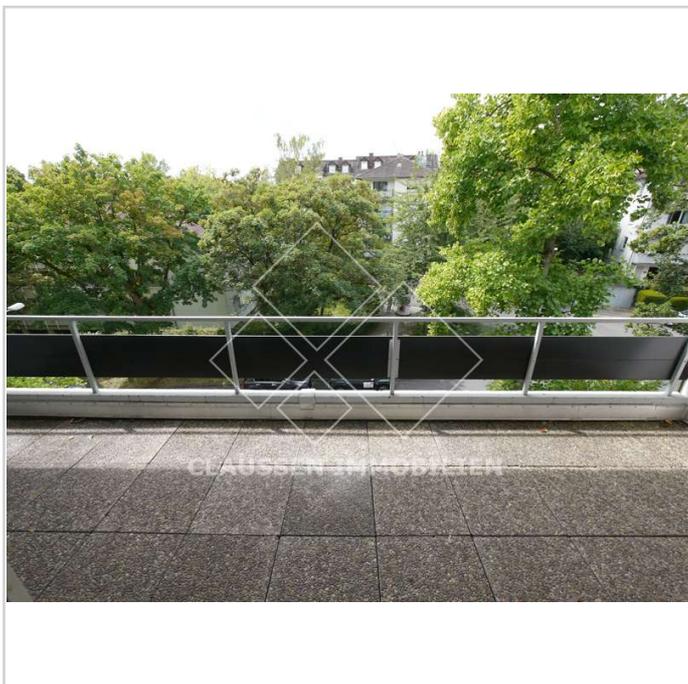
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



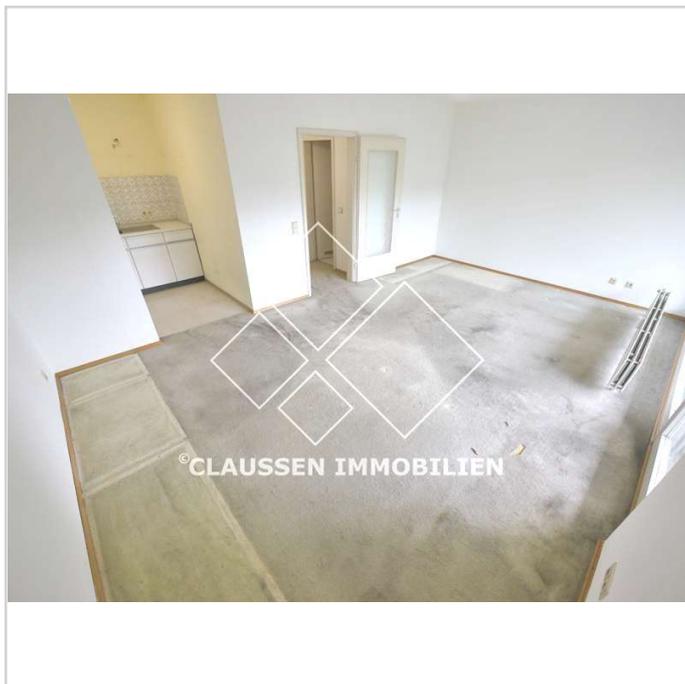
Apartment



Balkon



Balkon



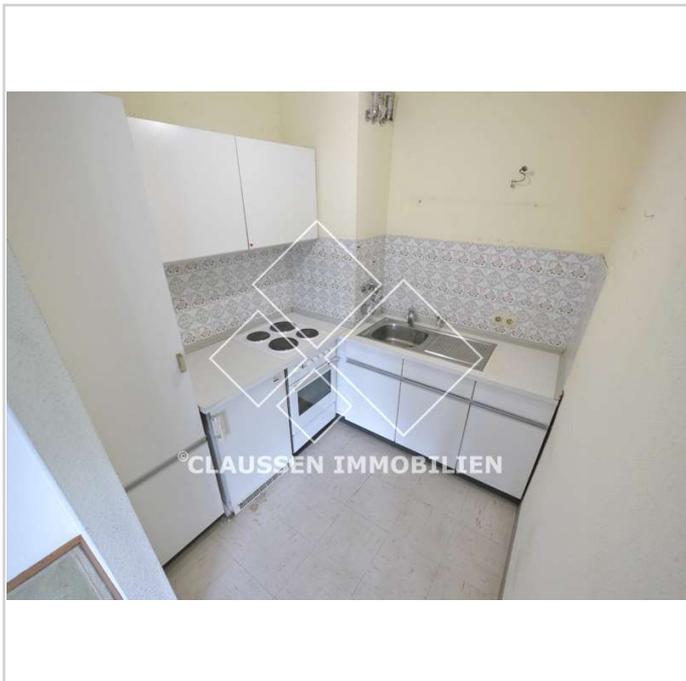
Apartment

## Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!

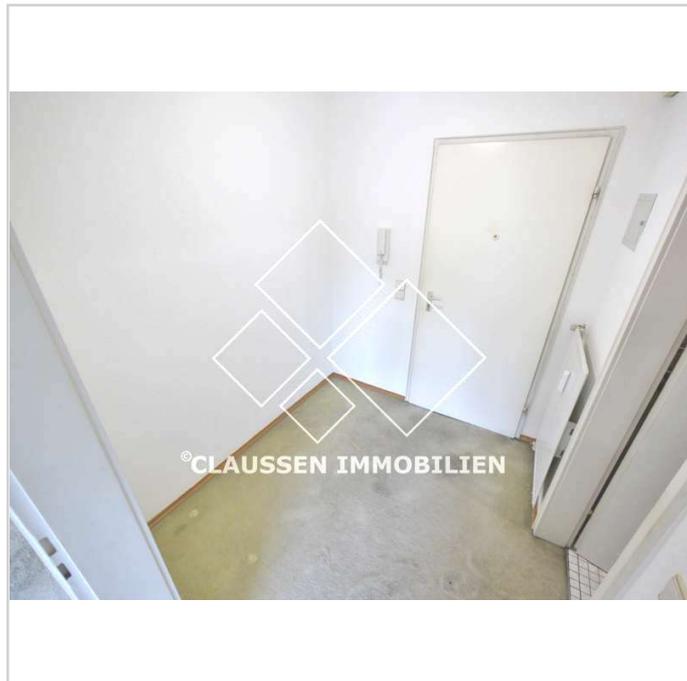


**Dambachtal 47**  
65193 Wiesbaden

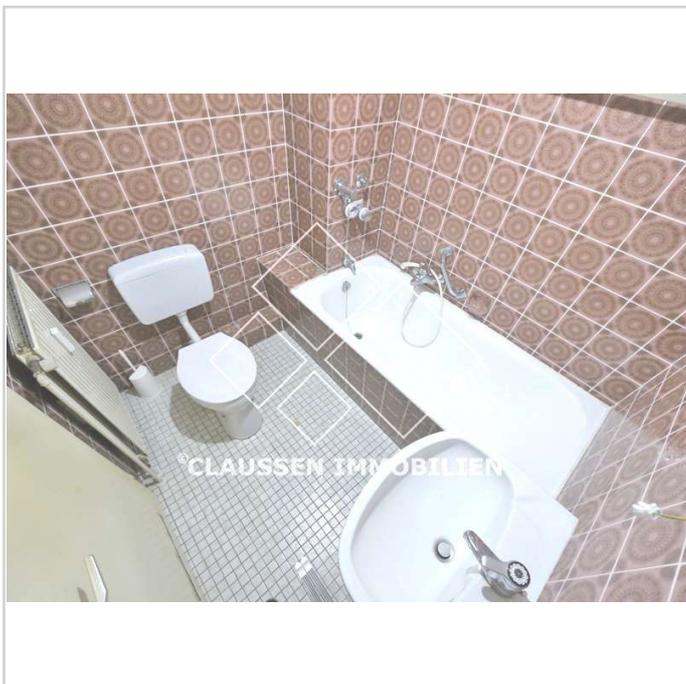
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



Küche



Flur



Badezimmer



Hobbyraum

# Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



**Dambachtal 47**  
65193 Wiesbaden

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



Hobbyraum



Tiefgaragenplatz



Hauseingang



Hausansicht

## Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



**Dambachtal 47**  
65193 Wiesbaden

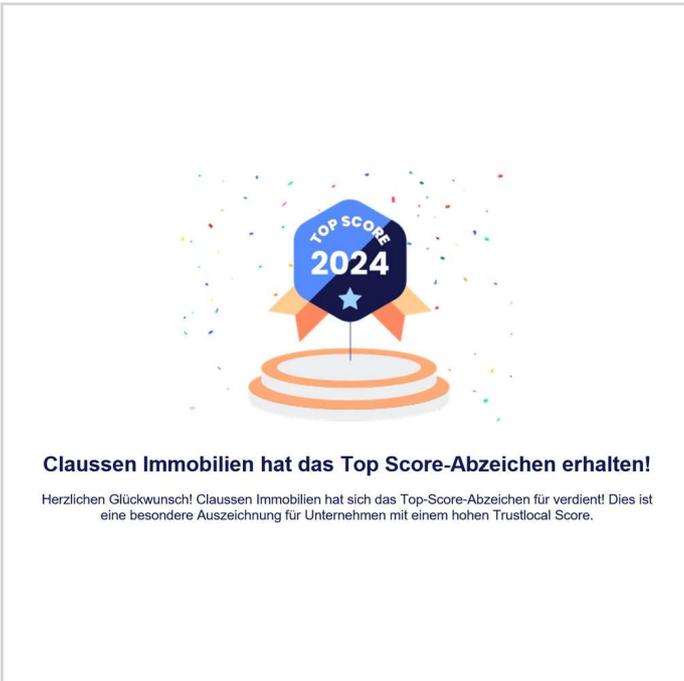
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



Maja Claussen



Marcus Claussen



trustlocal\_topscore 2024



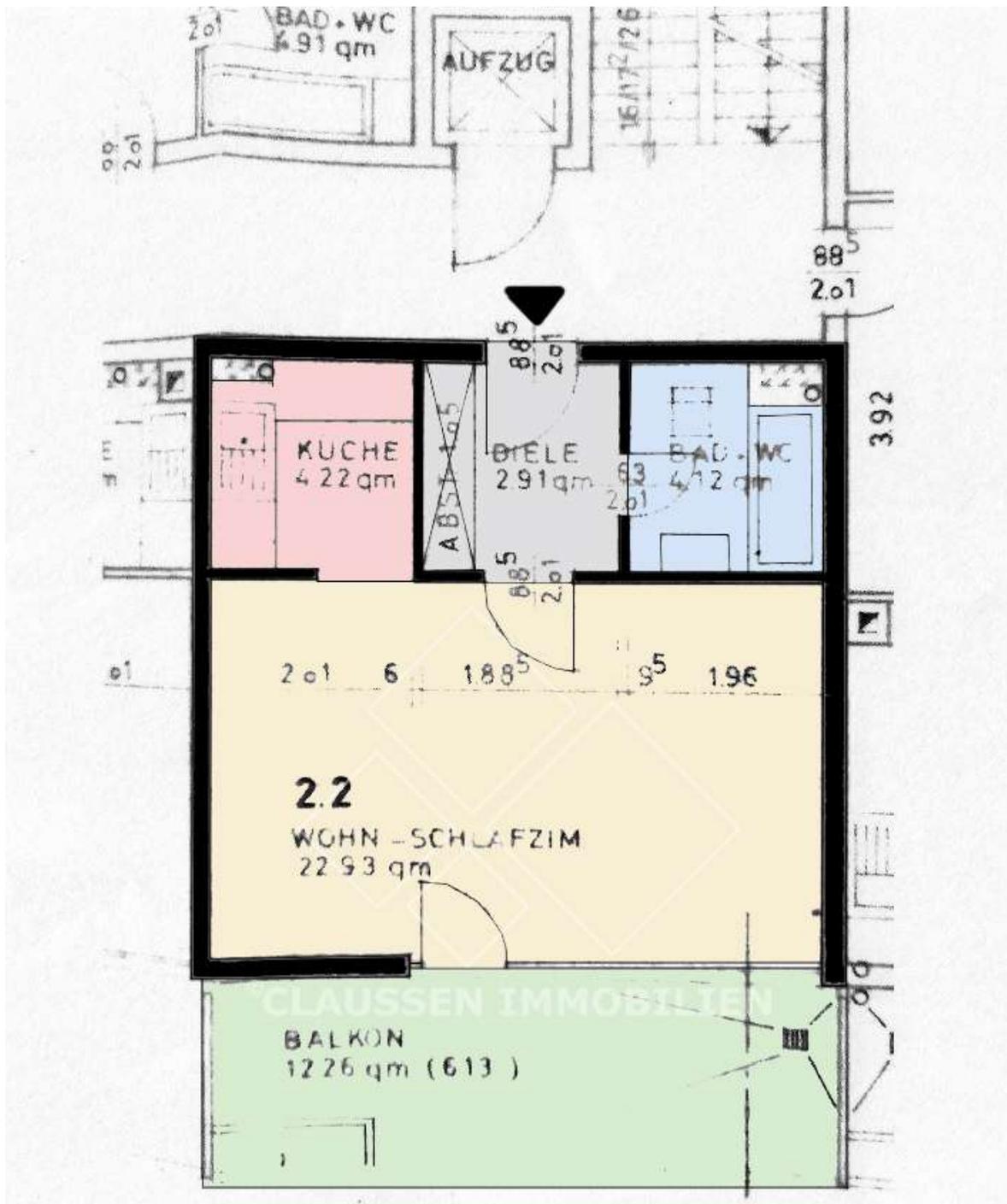
Claussen Immobilien

# Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



Dambachtal 47  
65193 Wiesbaden

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



Grundriss

## Lageperle: 1-Zi.-Apartment mit Balkon und TG-Platz. Provisionsfrei für Käufer!



**Dambachtal 47**  
65193 Wiesbaden

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR

