Skurnia & Partner
Immobilien



Sonniger Wohntraum
Barrierefreie 2-Zi.-Gartenwohnung

Neubau in Wiesbaden-Breckenheim
66,65 m² Wohnfläche
2 Zimmer
Terrasse mit großem Garten in Eigennutzung

Provisionsfrei, direkt vom Bauträger

385.000 Euro

Kiebitzweg 121 | 65205 Wiesbaden | 06122 . 58 68 828 | info@skurnia.com | **www.SKURNIA.com**



BESCHREIBUNG

Das Neubauprojekt Karl-Albert-Str. 67 in Wiesbaden-Breckenheim steht für zeitlose Architektur und hohe Wohnqualität. Das Gebäude ist äußerst zentral in dem sehr beliebten Wiesbadener Wohnort gelegen und sorgt als kleine Wohnanlage für ein ruhiges und unkompliziertes Wohnen. Die liebevolle und durchdachte Planung ermöglichte insgesamt 5 Wohneinheiten mit sehr attraktiven und geschmackvollen Grundrissen.

Die im Angebot stehende und sehr charmante 2-Zi.-Wohnung liegt in südwestlicher Ausrichtung im Erdgeschoss und verfügt über ein geräumiges lichtdurchflutetes Wohn-Ess-Zimmer mit integrierter offener Küche, ein großzügiges Schlafzimmer und ein schickes Tageslichtbad.

Die ganze Wohnung ist barrierefrei gestaltet und der offene Wohnbereich ist einladend und freizügig. Über eine große Terrassentür erschließt sich das Highlight der Wohnung, die große Terrasse und der dazu gehörende große Garten für die private Nutzung.

Für den hohen Wohnkomfort sorgen die kuschelige Fußbodenheizung, der qualitative Holzparkettboden und die hochwertige Badezimmerausstattung mit Sanitärobjekten namhafter Hersteller. Selbstverständlich gehören elektrische Rollläden mit dazu.

AUF EINEN BLICK

- 66,65 m² Wohnfläche
- Barrierefrei
- 1 Wohn-Ess-Zimmer mit integrierter offener Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad
- Kleiner Flur mit Platz z.B. für die Garderobe
- Terrasse in Südwest-Lage
- Großer Garten mit ca. 50m² Fläche in Eigennutzung
- Kellerraum

Mit Aufzug und Tiefgarage



AUSSTATTUNG & DETAILS

- Barrierefrei
- massive Bauweise
- Schlüsselfertig inkl. Malerarbeiten
- Echtholzparkett
- hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung
- Sanitärobjekte namhafter Hersteller
- 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- zeitgemäße Elektroinstallation
- Aufzug
- TG-Stellplätze mit Stromversorgung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinsamer Waschraum



ENERGIEDATEN

- Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf 19 kWh(m²/a)
- Energieeffizienzklasse A+
- Wesentlicher Energieträger:
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe



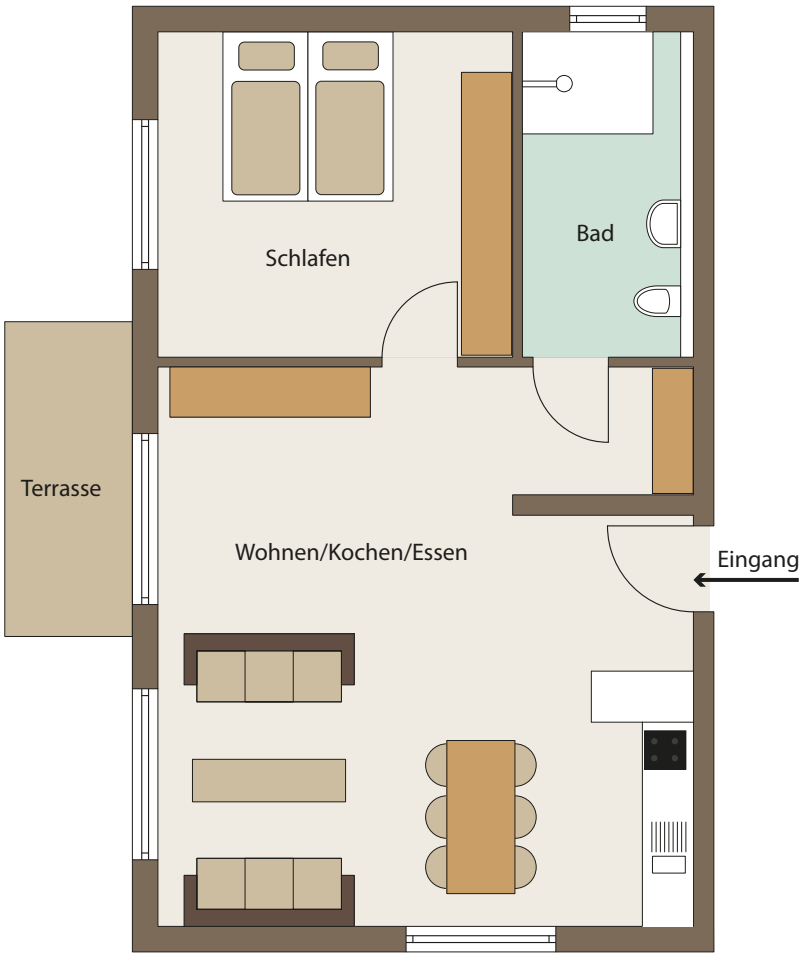
VERKAUFSPREIS

385.000,00 Euro

zzgl. 20.000,00 Euro pro Tiefgaragenstellplatz
Provisionsfrei für den Käufer

Karl-Albert-Str. 67, 65207 Wiesbaden

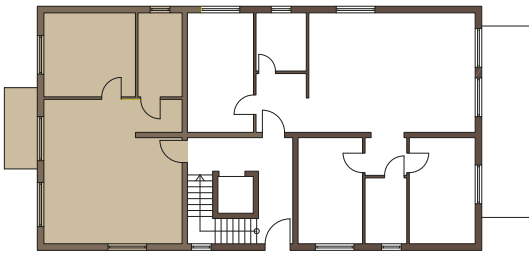
Erdgeschoss Whg-1.1

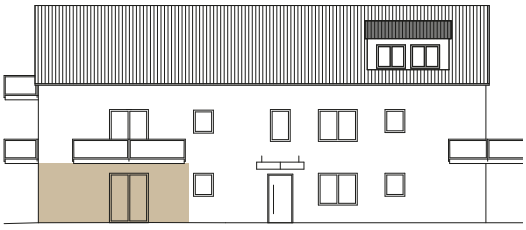


WOHNFLÄCHE

Fertigmaße, Berechnung nach CAD

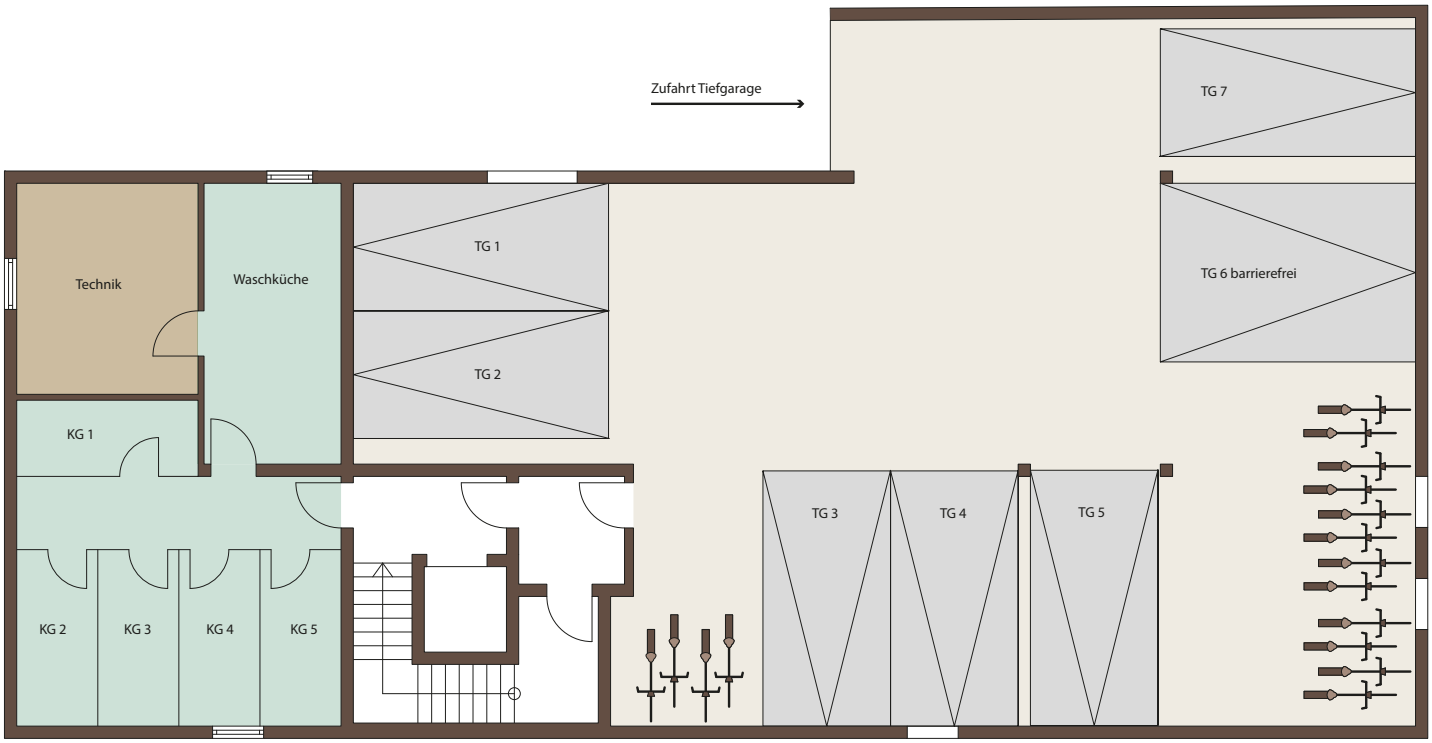
Wohnen/Kochen	37,30 m²
Schlafen	15.71 m²
Badezimmer	7,51 m²
Flutr/Abstellbereich	3,35 m²
Terrasse (5,55 m² x 0,5)	2,78 m²
Gesamtwohnfläche	66,65 m²



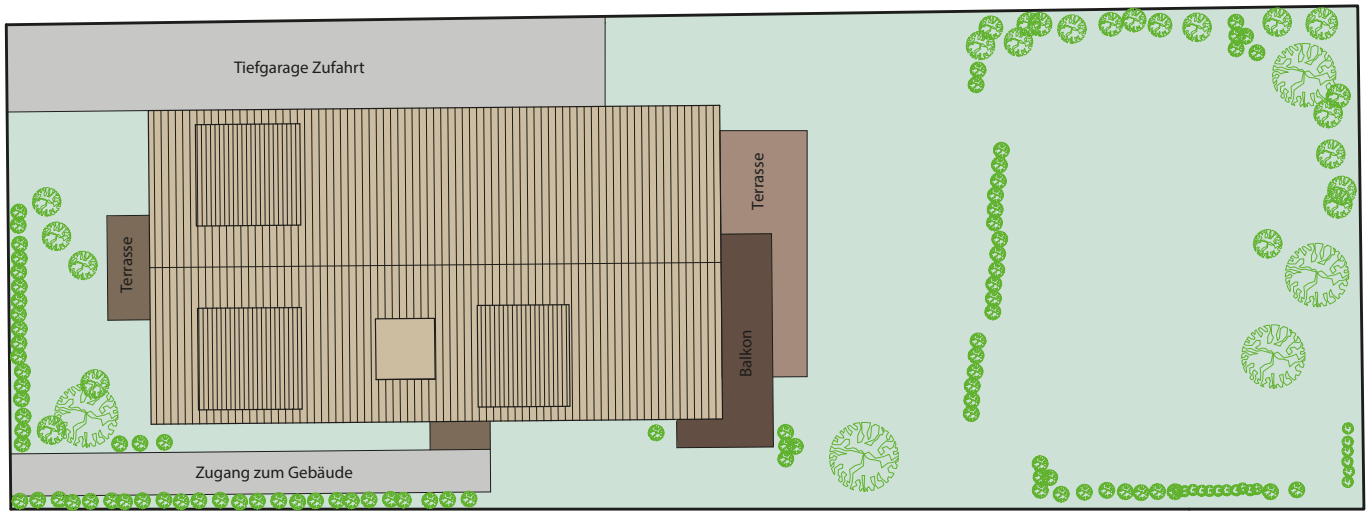


Karl-Albert-Str. 67, 65207 Wiesbaden

Tiefgarage, Keller und Fahrradabstellplätze



Freiflächenplan



LAGE UND INFRASTRUKTUR

WILLKOMMEN IN WIESBADEN-BRECKENHEIM

Breckenheim ist der östlichste Stadtteil Wiesbadens und zählt zu den sechs neuen Stadtteilen, die am 1. Januar 1977 in die hessische Landeshauptstadt eingemeindet wurden. Es ist eine reine Wohngemeinde ohne gewerbliche Ansiedlung. Die gute Infrastruktur des Stadtteils trägt dazu bei, dass sich die zirka 3.600 Einwohner in ihrem Stadtteil sehr wohl fühlen.

WOHNEN IM GRÜNEN

Die reizvolle Umgebung mit Wald, Wiesen und Feldern - die größten zusammenhängenden Streuobstwiesen Wiesbadens - lädt zu langen und erholsamen Wanderungen in der Umgebung ein. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich die Picknickveranstaltungen auf dem großzügig angelegten Pfingstborngelände. Breckenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot, wobei man besonders stolz auf das rege Vereinsleben ist. Dieses hat mit dazu beigetragen, die Neubürger in das dörfliche Leben einzubinden. Die Grundschule und die Kindertagesstätte, aber auch die Versorgungen des täglichen Bedarfs sind alle zu Fuß zu erreichen.

Durch die sehr gute Busanbindung nach Wiesbaden kann das große Angebot der weiterführenden Schulen genutzt werden.

VERKEHRSANBINDUNG

Breckenheim liegt nahe der Bundesautobahn A3 und A 66, unweit des Wiesbadener Kreuzes. Diese zentrale Verkehrsanbindung sorgt für die entsprechende Mobilität. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden, des geschäftige Frankfurt und die rheinlandpfälzische Landeshauptstadt Mainz sind in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen.

HINWEISE

GRUNDRISSE, VISUALISIERUNGEN UND ANSICHTEN

Alle Darstellungen sind nur beispielhaft zu sehen. Die Visualisierung können Aufpreis pflichtige Sonderwünsche enthalten. Den genauen Leistungsumfang regelt die Baubeschreibung. Die Pläne und abgebildeten Darstellungen zeigen u.U. einen früheren Planungsstand. Abweichungen von den Darstellungen in den Plänen und Visualisierungen sind infolge Änderungen der Ausstattung, technischer Erfordernisse oder bauaufsichtlicher Forderungen möglich.

PROVISIONSFREI

Die angebotenen Kaufpreise sind für den Käufer provisionsfrei. Der Käufer erwirbt die Immobilie direkt beim Bauträger. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die angegebenen Wohnflächen sind Ca.-Fertigmaße.
Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

WohnBau Kooperation Rhein-Main

Wiesbaden, Hofheim, Frankfurt und deren Umgebung

Mit dem Zusammenschluss der Unternehmen Vortaunus Projektentwicklung GmbH, Real Grundbau GmbH, Architekturbüro Klaus Kornblum und Skurnia & Partner Immobilien entstand ein leistungsstarkes Team, das mit Erfahrung, Kreativität und technischen Know-how zuverlässig und in hoher Qualität Wohnbauprojekte realisiert.

Auf der Suche nach Möglichkeiten weitere Wohnbauprojekte zu realisieren, sind wir sehr an Baugrundstücken, Abrissgrundstücken oder Bestandsimmobilien mit Erweiterungspotenzial interessiert. Sollten Sie derzeit über einen Verkauf Ihrer Immobilien nachdenken, können Sie gerne unverbindlich mit uns Kontakt aufnehmen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder Informationen rund um unser Bauprojekt oder aber auch andere Immobilienthemen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Am besten wenden Sie sich direkt an unseren Vertrieb.

Beratung & Vertrieb

Skurnia & Partner Immobilien

Skurnia & Partner Immobilien
Kiebitzweg 121
65205 Wiesbaden

Telefon: 06122 . 58 68 828
E-Mail: info@skurnia.com
Internet: www.skurnia.com

Direktwahl 0177 799 64 22

Projektentwicklung & Bauherr

Vortaunus Projektentwicklung

Vortaunus Projektentwicklung GmbH
Herzog Adolphstr. 6 a
65719 Hofheim

Telefon: 06192 . 29 64 978
E-Mail: info @vortaunus-projektentwicklung.de
Internet: vortaunus-projektentwicklung.de

Bauunternehmen

Real Grundbau

REAL GRUNDBAU GmbH
Herzog Adolphstr. 6 a
65719 Hofheim

Telefon: 06192 . 92 82 055
E-Mail: info@real-grundbau.de
Internet: www.real-grunfbau.de