

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Wunderschöne 5-Zimmer-Altbauwohnung mit EBK & 3 Balkonen im Westend



Objekt-Nr. OM-419284

Wohnung

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:
Bastian Heinz

Seerobenstr 29
65195 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	442 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine stilvolle und großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 139 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im begehrten Wiesbadener Westend.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und beeindruckt durch lichtdurchflutete Räume, hohe Decken mit Stuckverzierungen sowie charmannte Zierelemente. Drei kleine Balkone bieten sowohl Morgen- als auch Abendsonne – ideal zum Entspannen im Freien. Zur Strassenseite befinden sich drei große Zimmer, die durch das Öffnen der originalen Kassettentüren ein beeindruckendes Raumgefühl erzeugen. Im größten Zimmer steht noch ein Kinderhaus, welches nach Wunsch übernommen werden kann. Auf der Seite zum Innenhof liegen die weiteren Zimmer sowie Küche und Bad. Ebenfalls bietet das in den Raum integrierte Ankleidezimmer ausreichend Platz.

Die Einbauküche ist modern ausgestattet und in einem sehr gepflegten Zustand. Enthalten sind eine Siemens Kühl-Gefrierkombination, Gas Herd von Bosch sowie eine Minrowelle. Das Tageslichtbad wurde 2019 komplett neu modernisiert und verfügt über Wanne und Dusche, Doppel Waschtisch und WC. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof.

Ausstattung:

- Einbauküche (EBK) inklusive
- Echtholzparkett und hohe Altbau-Decken
- Drei Balkone mit verschiedenen Ausrichtungen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung
- Gemeinschaftshof
- Gaszentralheizung
- Hochwertige Sanierung zuletzt 2019

Das Haus unterliegt dem Denkmalschutz, was steuerlich entsprechende Vorteile bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Seerobenstraße im beliebten Wiesbadener Westend. Die Innenstadt, der Freizeitpark Walkmühle sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Im Haus befindet sich auch ein hervorragendes indisches Restaurant. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen, Hauptbahnhof) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Hochschule RheinMain ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt – ideal für Familien, Berufspendler oder Lehrende.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

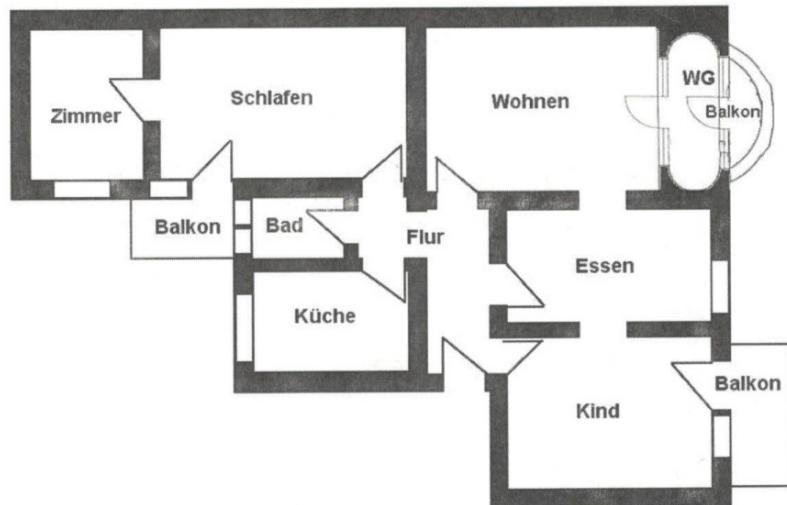


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.

Flur	ca. 9,54 m ²
Küche	ca. 11,08 m ²
Bad	ca. 5,93 m ²
Zimmer	ca. 14,03 m ²
Schlafen	ca. 25,56 m ²
Balkon	ca. 3,07 m ²
Wintergarten	ca. 5,07 m ²
Wohnen	ca. 25,69 m ²
Balkon	ca. 1,85 m ²
Essen	ca. 17,00 m ²
Kind	ca. 22,92 m ²

Gesamt ca. 141,74 m²

Exposé - Anhänge

1.

relativ breit. Die Wände gliedern gotisierend gerahmte Felder. Die obligate Schwingtür (noch teilweise mit Kunstverglasung) trennt vom Treppenhaus, wo das zeittypische Rankengeländer schmückendes Element ist. Die Treppenhausfenster bewahren ihre Kunstverglasung. Die ursprünglichen Wohnungstüren sind überkommen. Zu bedauern ist die Umwandlung des Vorgartens zum Parkplatz. Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Seerobenstr. 28
Fl. 17 Flst. 566/2

Bauantrag: 22.7.1899
Antragsteller: Philipp Schauss, Tünchermeister
Architekt: Alfred Schellenberg

Zweispänniges Mietshaus mit neobarocker Putzfassade, die mit großzügigem Risalit und kolossalen Pilastern von besonders herrschaftlicher Attitude ist. Die den Risalit flankierenden Seitachsen sind durch verschiedenartige Balkone mit wiederum unterschiedlichen dekorativen Korbgiittern betont. Sie werden durch hohe übergiebelte Gauben gekrönt. Beherrscht wird die Dachzone von dem weiten bogenförmigen Risalitgiebel (formal

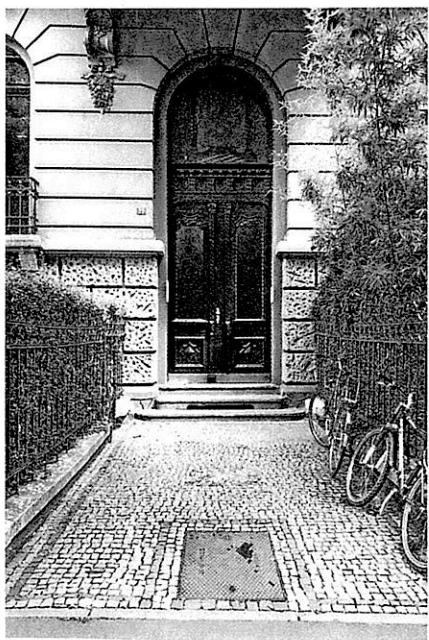


Seerobenstr. 29
Fl. 17 Flst. 726/81

Bauantrag: 26.7.1900
Antragsteller: Jakob Beckel, Bauunternehmer u.
Ziegeleibesitzer
Architekt: Heinrich Dörr

reduziert). Preziöse Architektur- und Dekorformen (Zementfertigteile) bestimmen das sich durch bemerkenswerte Stimmigkeit auszeichnende Erscheinungsbild. Bei besonderer Authentizität bedarf die Fassade gleichwohl einer Restaurierung. In portalartiger Rahmung ist die mittige Eingangstür noch ursprünglich überkommen. Der Windfang bewahrt die stuckierten Wandfelder, das Treppenhaus gerankte Rundeisengeländer und die Wohnungsabschlußtüren mit Kunstverglasung. Der Vorgarten ist mit seinem Einfriedungsgitter erhalten. Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Seitliche Risalite mit pyramidalen Dachhauben hinter renaissanceistischem Frontispiz zeigen den Einfluß des Beaux-Arts-Stils auf den Entwurf des zweispännigen Mietshauses. Relativ großzügige, klare Formen in symmetrischer Ordnung gewinnen durch ganz unterschiedlich gebildete Balkone malerische Qualität. Der breite Mittelbalkon im 1. OG überdacht den Souterrain und Erdgeschoß zusammenfassenden rundbogigen Eingang (Haustür original). Den konstruktive Funktion suggerierenden Rundbogenöffnungen im Erdgeschoß entspricht der schwere Fugenputz, während in den aufgehenden Geschossen orangerote Ziegel-

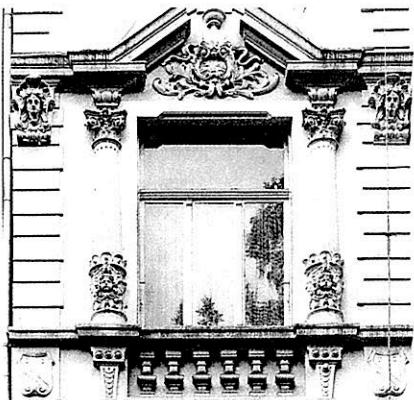


verblendung mit graugelbem Sandstein kontrastiert. Insgesamt ein durch Farbe und Form wirkendes Gesamtbild, wozu der Vorgarten mit noch erhaltener Einfriedung das Seine beiträgt. Der Windfang beeindruckt durch seine Großzügigkeit. Zu ornamentiertem Terrazzo ist die Vortreppe schwarz-weiß mit Marmor und Granit belegt. Eine Blendbogengliederung der Wandflächen lässt auf ehemalige Bemalung schließen. Eine Schwingtür trennt vom Treppenhaus, das bei aller Reduktion einstiger Ausstattung relativ einfach wie schmal bemessen ist. Die Wohnungsabschlüsse sind erhalten. Reizvoll der Vorgarten bei noch authentischem Einfriedungsgitter. Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Seerobenstr. 30
Fl. 17 Flst. 608/2

Bauantrag: 23.8.1900
Antragsteller: Friedrich Rock, Architekt
Architekt: derselbe

Barockisierende Elemente dominieren das Erscheinungsbild der eklektizistischen Mietshaussfassade, die bei Verwendung von in Zement gefertigten Stilelementen plastisch-malerische Qualität erreicht. Der um 1900 aktuelle Jugendstil hat in den konservativen Entwurf kaum Eingang gefunden. Der symmetrische dreizonige Aufbau bedient sich bekannter Repräsentationsmotive wie der risalit-



artigen Mitte mit Verandavorbau (in Abschnitten heute vereinfacht) und Zwerchhaus. Letzteres bildet zusammen mit der durch Häufung von herrschaftlichen Motiven ausgezeichneten Gestaltung des 3. OG einen pompösen Höhepunkt. Durch üppige Rahmung der Fenster besonders ausgezeichnet sind wie häufig die Fenster des 1. OG, dem besonderen Wohnwert dieser Etage entsprechend. Eher unauffällig ist der Eingang (Haustür neuzeitlich) im hohen Souterrain untergebracht. Der relativ breite Windfang mit Schwingtür bewahrt die auch im Treppenhaus

