

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

Vorankündigung! Sanierte 2-Zi.-Altbauwohnung in Wiesbaden-Dotzheim



Objekt-Nr. OM-442456

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
MAAD Real Estate GmbH

65199 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	54,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung steht kurz vor Abschluss einer umfassenden Sanierung

- Fertigstellung Ende April 2026. Bei Ankauf vor Fertigstellung ergeben sich potenziell attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer.

Die Wohnung selbst verfügt über einen durchdacht optimierten Grundriss. Im Zuge der Sanierung werden unter anderem Elektrik, Bad, Bodenbeläge sowie sämtliche Oberflächen erneuert. So entsteht ein hochwertiger, zeitgemäßer Wohnraum, der den klassischen Altbaucharakter stilvoll mit modernen Elementen verbindet.

Sie befinden sich hier in attraktiver Lage von Wiesbaden-Dotzheim und finden den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorzügen modernen Wohnkomforts vor. Die Mikrolage überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie die Wiesbadener Innenstadt sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und dem modernen Zustand nach umfassender Sanierung schafft eine ideale Grundlage – sowohl für ein traumhaftes Eigenheim für Eigennutzer als auch für eine sehr gute Vermietbarkeit mit nachhaltiger Rendite für Kapitalanleger.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Ausstattung

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung 2026 technisch und optisch durch u.a. folgende Maßnahmen auf top-modernes Niveau geupgradet:

- Kernsanierung der Elektrik
- Kernsanierung des Badezimmers
- Erneuerung aller Wände und Decken
- Neue Gasetagenheizung
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Neuer Laminatboden in Eichenoptik
- Austausch aller Zargen und Innentüren
- Grundrissoptimierung
- Eine nagelneue Einbauküche inkl. Waschmaschine bieten wir gerne optional an

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung dieser Immobilie behilflich. Unser unabhängiger Finanzierungsberater findet aus einer Vielzahl von Finanzierungspartnern das beste Angebot für Ihre individuelle Situation und garantiert Ihnen so optimale Konditionen.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Lage

Die Wohnung liegt im 3. OG eines sehr gepflegten Altbau-Mehrfamilienhauses in gefragter Lage von Wiesbaden-Dotzheim nahe des Künstlerviertels.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei und Drogerie sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Innenstadt oder Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus besteht über die nahegelegenen Anschlussstellen an die A643 und A66 eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine stabile Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit aus.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Bäckerei, Supermarkt, Tankstelle, Drogeriemarkt, Gymnasium, Grundschule, Bankfiliale, öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

Alles auf einen Blick

MWD

Super vermietbare, umfassend sanierte 2-Zimmerwohnung in begehrter Lage von Wiesbaden-Dotzheim!

Adresse Wiesbadener Straße 46,
65199 Wiesbaden

Baujahr 1901

Letzte Modernisierung 2026

Wohnfläche ca. 54 m²

Zimmer 2

Etage 3. OG

Balkon Nein

Keller Ja

Heizung Gasetagenheizung (2026)

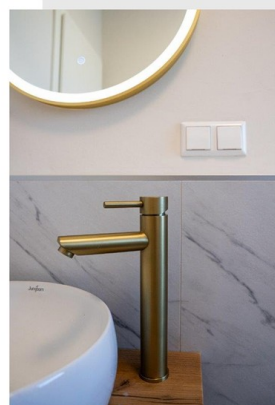
Nutzung Leerstehend

Kaufpreis 215.000 EUR

Käuferprovision KEINE

Hausgeld (umlegbar) 140 EUR

Hausgeld (n. umlegbar) 113 EUR
inkl. Rücklage



Ein Angebot der MAAD Real Estate GmbH | Gerichtsstr. 2, 65185 Wiesbaden | www.maad-re.com | Kontakt: ae@maad-re.com



Ein Angebot der MAAD Real Estate GmbH | Gerichtsstr. 2, 65185 Wiesbaden | www.maad-re.com | Kontakt: ae@maad-re.com

Exposé - Galerie

