

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

**Bezugsfrei und ohne Provision: Helle 2-Zimmer
Altbauwohnung im begehrten Rheingauviertel**



Objekt-Nr. OM-444809

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

65197 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	237 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Herzen des Rheingauviertels! Treten Sie ein in diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung, die klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Im 2. Obergeschoss eines überaus gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 gelegen, erwartet Sie hier ein echtes Schmuckstück in einer der gefragtesten Lagen Wiesbadens.

Die Highlights Ihrer neuen Wohnung:

- **Licht & Ruhe:** Große Fensterfronten sorgen für ein herrlich helles Wohnambiente. Dank der Ausrichtung zum ruhigen Innenhof genießen Sie hier eine Oase der Entspannung mitten in der Stadt.
- **Kochen & Genießen:** Die geräumige, tageslichtdurchflutete Küche bietet viel Platz für kulinarische Abende mit Freunden oder ein gemütliches Frühstück am Morgen.
- **Cleverer Grundriss:** Der Duschbereich und das WC sind praktisch voneinander getrennt – ein echter Komfortgewinn im Alltag.
- **Frisch renoviert:** Die Wohnung wurde kürzlich geschmackvoll renoviert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Sie können sofort einziehen oder direkt vermieten!

Ideal für Eigennutzer und clevere Kapitalanleger:

Da die Wohnung aktuell bezugsfrei ist, stehen Ihnen alle Türen offen. Erfüllen Sie sich Ihren eigenen Wohnraum oder nutzen Sie die enorme Nachfrage im Rheingauviertel für eine lukrative Vermietung. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf moderate 237 €, wovon ca. 105 € auf einen potenziellen Mieter umlegbar sind.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie den Charme dieser Wohnung auf sich wirken!

Ausstattung

- Hochwertige Bodenbeläge (Laminat und pflegeleichtes Vinyl)
- Effiziente Gas-Etagenheizung (volle Kostenkontrolle)
- Praktische Trennung von Duschbad und WC
- Großzügige, helle Wohnküche
- Isolierverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Ruhe
- Gepflegtes Treppenhaus im klassischen Altbaustil
- Gebäudehülle steht unter Denkmalschutz

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Leben, wo Wiesbaden am schönsten ist: Das Rheingauviertel

Diese Wohnung profitiert von einer absoluten Top-Lage im begehrten Wiesbadener Rheingauviertel. Hier pulsiert das Leben, ohne dass Sie auf Ruhe verzichten müssen. Das Viertel besticht durch seine prachtvollen Altbaufassaden, charmanten Alleen und eine unvergleichliche Lebensqualität.

In direkter Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt:

- Kulinarik & Lifestyle: Gemütliche Cafés, trendige Restaurants und inhabergeführte Boutiquen laden zum Verweilen und Entdecken ein.
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Mobilität: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Bus- und Bahnstationen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Innenstadt sowie die Hochschulen sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Ob für junge Berufstätige, Studenten oder Paare – das Rheingauviertel bietet das perfekte urbane Umfeld und garantiert eine nachhaltige Wertstabilität Ihrer Immobilie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Dusche



Toilette

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ansicht Mittelhaus

Exposé - Grundrisse

