

Exposé

Maisonette in Wiesbaden

Großzügige und sehr helle Maisonette-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage mit Blick über Wiesbaden



Objekt-Nr. OM-447568

Maisonette

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Einig

Friedenstraße 45
65189 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Mietsicherheit	5.700 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	147,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	220 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	370 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene und im Jahr 2025 vollständig renovierte Maisonette-Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen:

2. OG: großes Wohn/Esszimmer mit Erker, Galerie und Balkon, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC

DG: großes Studio, Gäste-/Arbeitszimmer, Bad

2.OG: Es erwartet Sie moderner Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und teils zusätzlichen Heizkörpern. Im Zentrum steht der große Wohn-/Essbereich mit seinem hellen und freundlichem Ambiente, den er besonders durch die integrierte Galerie, den charmanten Erker und einen direkten Zugang zum Balkon mit weitläufigen Blick über Wiesbaden erhält. Der Wohn-/Essbereich und auch das Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sind mit edlem Echtholzparkett ausgestattet. In der großen und hellen Küche findet sich eine Einbauküche mit erst 2025 neu installierten Elektrogeräten. Neben Küche und Flur sind auch das Bad und Gäste-WC mit Bodenfliesen ausgestattet. Das Badezimmer enthält eine Duschkabine und eine Badewanne, zudem findet sich auf diesem Stockwerk ein separates Gäste-WC.

DG: In der oberen Etage bietet die Wohnung ein großes Studio mit unverbautem Blick über die Dächer Wiesbadens bis hin zum Neroberg und der griechischen Kapelle. Dachfenster mit teilweise vorhandenen Rollläden sorgen für eine angenehme Lichtregulierung. Ein weiteres Bad mit Dusche bietet die Möglichkeit zum Anschluss einer Waschmaschine und auch ausreichend Stauraum. Zusätzlich findet sich auf dieser Ebene ein heller Raum, der flexibel als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Die ganze Etage wurde neu mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet, die Beheizung erfolgt über Heizkörper.

The apartment features generous living spaces on two levels and large windows with stunning views, ideal for professionals or families.

2nd Floor: large living/dining room with bay window, gallery and balcony, kitchen, bedroom with balcony, home-office, bathroom, guest toilet.

Attic: large studio, guest room/home-office, bathroom.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und zentralen Lage in einem Drei-Parteien Haus im Wiesbadener Stadtviertel Südost und bietet eine ideale Anbindung an den Hauptbahnhof, alle wichtigen innerstädtischen Ziele, die Autobahn A66 (Wiesbaden-Frankfurt), Erbenheim, die Lucius D. Clay Kaserne und auch die Siedlung Hainerberg. Direkt vor der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle der Linie 16 und auch des amerikanischen Schulbusses, Linien 5 und 15 sind wenige Gehminuten entfernt. Parken ist in der weitläufigen Straße gut möglich. Zudem sind Bäcker, Apotheke, Supermarkt, Restaurants, sowie örtliche Kitas, Grundschule (öffentlich und privat), das Berufsschulzentrum und auch ein Spielplatz fußläufig erreichbar.

Located in a popular residential area of Wiesbaden Südost, appreciated for its quiet, safe streets and accessibility, this bright and spacious apartment is situated in an exclusive 3-unit building, offering privacy and a peaceful living environment.

- 5–10 minutes to Wiesbaden city center

- 7 minutes to Lucius D. Clay Kaserne and Hainerberg

- 30 minutes to Frankfurt

- Easy access to Frankfurt Airport
- Close to local transport/school-bus, bakery, supermarket, restaurants, pharmacy and amenities
- Kindergarten, public and private elementary school, playground in walking distance
- Elevated position overlooking Wiesbaden with panoramic view to Neroberg and Russian Orthodox Church

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer



Wohn-/Eßzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Schlafzimmer 1 (2. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (2. OG)



Wohnküche

Exposé - Galerie



Küche mit Einbau-und Geräten



Bad (2. OG)

Exposé - Galerie



Flur, wohnungseigene Treppe



Flur (DG)

Exposé - Galerie



Studio



Arbeitszimmer (DG)

Exposé - Galerie



Bad (DG)



Ausblick vom DG

Exposé - Galerie



Außenansicht, 3-Parteien Haus