

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

4-Zimmer-Wohnung in Wiesbaden – kernsaniert nach Wunsch



Objekt-Nr. OM-455765

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Schiefersteinstraße 20
65199 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	484 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Schiefersteinstraße 20 in Wiesbaden entsteht eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung, die inklusive vollständiger Kernsanierung für 275.000 € angeboten wird.

Das Besondere:

Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Käufer die Sanierung noch aktiv mitbestimmen. Je nach Wunsch können Ausstattung, Materialien, Bodenbeläge, Badezimmergestaltung und weitere Details individuell abgestimmt werden. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine frisch sanierte und vermietungsstarke Wohnung in Wiesbaden suchen.

Die Wohnung wird im Zuge der Sanierung umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Ziel ist eine helle, moderne und pflegeleichte Wohnung mit funktionalem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und langfristig guter Vermietbarkeit.

Für Kapitalanleger bietet sich zusätzlich ein interessantes Konzept:

Die Wohnung kann als Kapitalanlage erworben werden. In diesem Fall übernehmen wir auf Wunsch die Vermietung und garantieren dem Käufer eine Kaltmiete von 1.200 € monatlich. Bezogen auf den Kaufpreis von 275.000 € entspricht dies einer Brutto-Mietrendite von über 5% pro Jahr

Zusätzlich kann die Sanierung im Rahmen eines separaten Bauvertrags strukturiert werden. Dadurch können Kapitalanleger die Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Die konkrete steuerliche Behandlung sollte individuell mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Ausstattung

Die Wohnung wird kernsaniert übergeben und kann aktuell noch nach Käuferwunsch mitgestaltet werden.

Geplante Ausstattungsmerkmale:

- Vollständige Kernsanierung der Wohnung
- Moderne Bodenbeläge nach Abstimmung
- Neues Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
- Erneuerte Wand- und Deckenflächen
- Neue Elektrik
- Hochwertige Maler- und Spachtelarbeiten
- gepflegtes, neutrales Design für Eigennutzung oder Vermietung

funktionaler 4-Zimmer-Grundriss

- Ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Wohngemeinschaften
- optionales Vermietungskonzept für Kapitalanleger

Mietgarantie über 1.200 € Kaltmiete bei Kapitalanlage

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Der Käufer hat aktuell noch die Möglichkeit, die Sanierung aktiv mitzugestalten. Dadurch kann die Wohnung entweder als individuelles Eigenheim oder als optimal vorbereitete Kapitalanlage realisiert werden.

Besichtigungen und weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Lage

Die Schiefersteinstraße 20 befindet sich in Wiesbaden und bietet eine gute Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und wohnlicher Umgebung.

Wiesbaden zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet. Die Nähe zu Mainz, Frankfurt und dem gesamten Rhein-Main-Wirtschaftsraum sorgt für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum – sowohl von Eigennutzern als auch von Mietern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind je nach Mikrolage gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Verkehrsachsen macht den Standort für Berufspendler attraktiv.

Durch die Größe und den 4-Zimmer-Grundriss eignet sich die Wohnung besonders gut für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mieter, die ein zusätzliches Arbeitszimmer benötigen. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine breite Zielgruppe und eine solide Vermietbarkeit.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	189,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 1

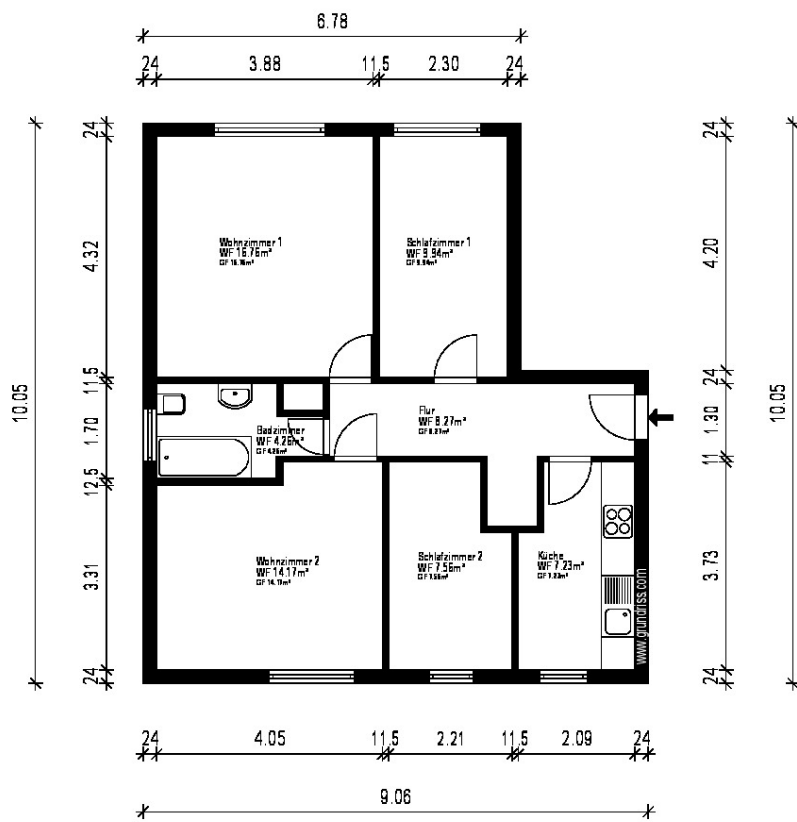
Exposé - Galerie





Grundriss

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		MFH		
Ort/Strasse		65199 Wiesbaden, Schiefersteinstraße 20		
Planinhalt		3.Obergeschoss		 Auftr. - CAD - Service - Flächen
Maßstab	1:100	Datum	12.05.2026	
Objekt-Nr.	Nr. 129	Plan-Nr.	1	