

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Sofort frei: Renovierte 2-ZKB Altbauwohnung im beliebten Rheingauviertel (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-457275

Wohnung

Verkauf: **198.500 €**

65197 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,99 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	237 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Altbauwohnung in Bestlage – Ideal für Selbstnutzer oder als Kapitalanlage!

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten und äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1905). Sie vereint historischen Altbau-Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiesbadens: dem Rheingauviertel. Was diese Wohnung besonders macht:

- Helligkeit & Ruhe: Durch die großen Fenster und die Ausrichtung zum ruhigen Innenhof bietet die Wohnung eine entspannte Wohnatmosphäre fernab vom Straßenlärm.
- Wohnküche: Die großzügige Küche mit Tageslicht lädt zum Kochen und Verweilen ein.
- Praktische Aufteilung: Bad (mit Dusche) und WC sind räumlich voneinander getrennt.
- Zustand: Die Räumlichkeiten wurden erst kürzlich renoviert. Ein sofortiger Einzug oder eine direkte Weitervermietung sind problemlos möglich.

Finanzielle Eckdaten:

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben. Das monatliche Hausgeld beträgt günstige 237 Euro (davon sind ca. 105 Euro auf Mieter umlegbar). Durch die hohe Nachfrage im Rheingauviertel bietet sich hier auch eine hervorragende Möglichkeit für Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Denkmalgeschützte Fassade und repräsentatives Altbau-Treppenhaus
- Isolierverglasung für Ruhe und Energieeffizienz
- Beheizung über eigene Gas-Etagenheizung (Sie zahlen nur Ihren tatsächlichen Verbrauch / Mieter rechnen selbst mit dem Versorger ab)
- Pflegeleichte und moderne Böden (Vinyl und Laminat)
- Tageslicht-Wohnküche mit viel Platz
- Separates WC und Duschbad mit Tageslicht
- Eigenes Kellerabteil vorhanden

Ihr exklusives Rundum-Sorglos-Paket: Die Traumküche nach Ihren Wünschen

Sie möchten direkt einziehen oder vermieten, ohne sich um die aufwendige Küchenplanung kümmern zu müssen? Kein Problem! Auf Wunsch und nach Absprache lassen wir vor Ihrem Einzug eine hochwertige Einbauküche ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen einbauen. Sprechen Sie uns einfach darauf an und wir realisieren Ihre Traumküche.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Das Rheingauviertel – Urbanes Leben mit historischem Flair!

Die Immobilie befindet sich in einer absoluten Top-Lage von Wiesbaden. Das Rheingauviertel ist bekannt für seine wunderschönen Altbaufassaden, baumbestandenen Straßen und die hohe Lebensqualität.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- **Gastronomie & Einkaufen:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in direkter Laufnähe.
- **Verkehrsanbindung:** Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wiesbadener Innenstadt und verschiedene Hochschulen sind schnell angebunden.

Diese Lage bietet das perfekte Umfeld für Paare, Singles oder Studenten und sichert langfristig den Wert Ihrer Investition.

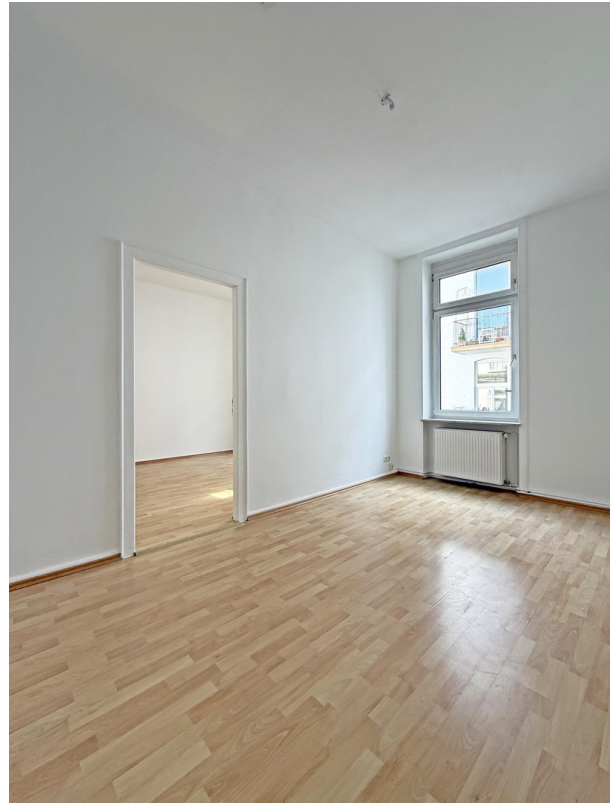
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Wohnzimmer



Großzügige Küche I

Exposé - Galerie



Großzügige Küche II



WC



Duschbad

Exposé - Galerie



Ansicht Mittelhaus



Hausansicht Straße

Exposé - Galerie



Ansicht Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

