

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Erstbezug nach Sanierung: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage nahe Schlosspark



Objekt-Nr. OM-457985

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
MAAD Real Estate GmbH

65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	77,20 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser frisch modernisierten 3-Zimmer-Wohnung in Wiesbaden-Biebrich. Auf rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre in ruhiger, zurückgesetzter Innenhoflage unweit des Schlossparks.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und steht nun frei zum Erstbezug. Dabei wurden unter anderem Elektrik, Bad, Oberflächen sowie Bodenbeläge erneuert, sodass die Wohnung ohne zusätzlichen Aufwand direkt bezugsfertig ist.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs mit integrierter Wohnküche schafft ein modernes Raumkonzept mit viel Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof, der eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mitten im urbanen Umfeld bietet.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, hochwertigem Ausstattungsniveau und guter Anbindung macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Stadtliebhaber besonders attraktiv.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung 2026 technisch und optisch umfangreich modernisiert. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Kernsanierung der gesamten Elektrik
- Kernsanierung des Badezimmers
- Erneuerung sämtlicher Wand- und Deckenflächen
- Neue Heizkörper in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Vinylboden in moderner Eichenoptik
- Neue Innentüren inklusive Zargen
- Optimierung des Grundrisses
- Optional kann eine neue Einbauküche gegen Aufpreis ergänzt werden

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne auch bei der Finanzierung der Immobilie. Über unseren unabhängigen Finanzierungspartner können passende Finanzierungslösungen aus einer Vielzahl von Banken individuell für Sie geprüft werden.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

## Lage

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in gefragter Wohnlage von Wiesbaden-Biebrich. Die zurückgesetzte Lage im Innenhofbereich sorgt trotz der zentralen Umgebung für ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Drogerien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Durch die nahegelegene Bushaltestelle „Wiesbaden-Biebrich Heppenheimer Str.“ besteht zudem eine gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Der Schlosspark Biebrich mit seinen weitläufigen Grünanlagen und der Nähe zum Rhein ist nur etwa 500 Meter entfernt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ist durch die nahegelegenen Autobahnen A66 und A671 sehr komfortabel.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

### Alles auf einen Blick

MWD

Hochwertig sanierte 3-Zimmerwohnung mit Balkon  
in Wiesbaden-Biebrich nahe dem Schlosspark!

**Adresse** Breslauer Str. 16,  
65203 Wiesbaden

**Baujahr** 1984

**Letzte Modernisierung** 2026

**Wohnfläche** ca. 78 m<sup>2</sup>

**Zimmer** 3

**Etage** 1. OG

**Balkon** Ja

**Keller** Ja

**Stellplatz** Tiefgarage (Einzelparkler)

**Heizung** Gaszentralheizung

**Nutzung** Leerstehend

**Kaufpreis** 334.000 EUR

**zzgl. TG-Stellplatz** 15.000 EUR

**Käuferprovision** KEINE

**Hausgeld** 362 EUR



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

Alles auf einen Blick

# Exposé - Galerie



Flur



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



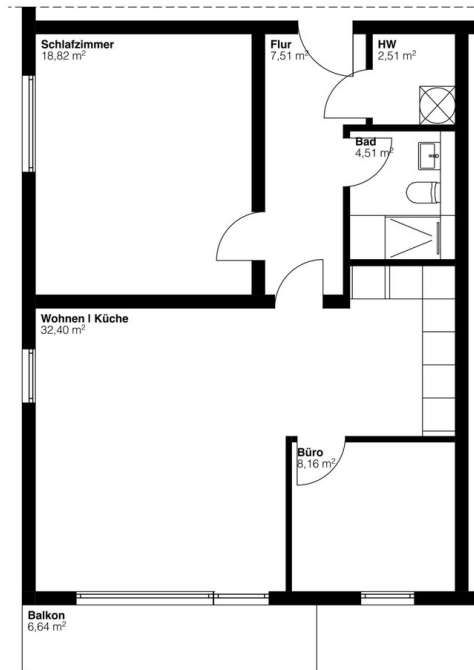
Großzügiges Schlafzimmer



Südbalkon

# Exposé - Galerie

MAD



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

Funktionaler Schnitt



Jetzt Kontakt aufnehmen & Besichtigungstermin vereinbaren!

M: as@maad-re.com

W: www.maad-re.com

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

Kontakt aufnehmen