

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

****Erstbezug** Helle 3-Zi-Wohnung in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-458209

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
J. Grunnägel

55246 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

COURTAGEFREI: Frisch renovierte Etagenwohnung in ruhiger Anwohnerstraße!

Diese moderne und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung ist Teil eines 2026 umfassend renovierten Vier-Parteien-Hauses und bietet ein behagliches und zugleich funktionales Zuhause.

Die kluge Raumaufteilung nutzt die Fläche optimal aus und eignet sich ideal für Paare, Singles mit hohem Platzbedarf oder eine kleine Familie.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, der als praktischer Dreh- und Angelpunkt der Immobilie dient.

Von hier aus erreichen Sie bequem das funktional gestaltete Tageslichtbad sowie die beiden Hauptbereiche der Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich, das viel Raum für ein geselliges Beisammensein bietet. Dieses offene Wohnkonzept schafft eine kommunikative und einladende Atmosphäre, in der Kochen, Essen und Entspannen harmonisch ineinanderübergehen.

Direkt von diesem Wohnbereich aus gelangt man in das größte der beiden Schlafzimmer, welches außergewöhnlich viel Platz für ein großes Doppelbett, Schränke und individuelle Einrichtungsideen bietet.

Das zweite Schlafzimmer ist direkt vom Flur aus zugänglich und hält ein besonderes Highlight bereit: den direkten Zugang zum gemütlichen Balkon. Hier lassen sich entspannte Stunden an der frischen Luft und die Abendsonne genießen.

Aufgrund der ruhigen Lage und der separaten Erschließung eignet sich dieses Zimmer auch perfekt als hochwertiges Homeoffice oder als gemütliches Kinder- und Gästezimmer.

Ein separater Keller rundet das Angebot ab.

Zusammengefasst überzeugt diese Wohnung durch das gelungene Zusammenspiel aus einem offenen, modernen Mittelpunkt und herrlich privaten Rückzugsorten. Ein echtes Wohlfühlmotel mit einer sehr effizienten Raumnutzung.

Ausstattung

- Courtagefrei direkt vom Eigentümer
- Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- Neue Luft-Wärmepumpe
- ruhiger Balkon

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Attraktive Eigentumswohnung in wassernaher und perfekt angebundener Lage von Wiesbaden-Kostheim

Diese Schmuckstück-Wohnung befindet sich im geschichtsträchtigen und lebendigen Stadtteil Wiesbaden-Kostheim, direkt an der Mündung des Mains in den Rhein. Kostheim besticht durch seine einzigartige Lage an der Schnittstelle der beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden und verbindet charmantes, fast ländliches Flair mit den Vorzügen urbanen Lebens.

Infrastruktur & Alltag:

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen. Der gemütliche Ortskern von Kostheim sowie das benachbarte Kastel bieten zudem eine vielseitige Gastronomieszene, urige Gutsschänken und den beliebten Kostheimer Weinbrunnen direkt am Mainufer.

Freizeit, Natur & Erholung:

Der Freizeitwert dieser Lage ist außergewöhnlich hoch: Die Uferpromenade des Mains liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Ein absolutes Highlight im Sommer ist die nahegelegene Maaraue – eine grüne Halbinsel mit einem der schönsten Freibäder der Region, weitläufigen Liegewiesen und einem spektakulären Blick auf die Mainzer Skyline.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist ein idealer Ausgangspunkt für Berufspendler im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Mainzer Innenstadt sowie nach Wiesbaden. Der nahegelegene Bahnhof Mainz-Kastel ist schnell erreicht und bindet Sie direkt an den Frankfurter Hauptbahnhof sowie den Flughafen an. Autofahrer profitieren von der erstklassigen Anbindung an die A671, A60 und A66, wodurch Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt in kürzester Zeit erreichbar sind.

Fazit:

Ob zur Eigennutzung oder als zukunftsichere Kapitalanlage: Diese Eigentumswohnung bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen am Wasser und der unschlagbaren Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Rhein-Main-Gebiets.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn-Küche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Flur