

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

Erstbezug nach Sanierung | Stilvolle 2-Zimmer- Altbauwohnung nahe Künstlerviertel



Objekt-Nr. **OM-460482**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:
MAAD Real Estate GmbH

65199 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	54,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	253 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese traumhafte, frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbau-Mehrfamilienhauses in gefragter Lage von Wiesbaden-Dotzheim nahe des Künstlerviertels.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Dabei verbindet das Objekt den klassischen Charme eines Altbaus mit einer zeitgemäßen, klaren Ausstattung und einem optimierten Grundriss.

Vollständig erneuert wurden unter anderem Elektrik, Badezimmer, Bodenbeläge, Wasserleitungen, Heizkörper und Gasetagenheizung sowie sämtliche Wand- und Deckenoberflächen. Dadurch entstand ein stilvoller Wohnraum mit angenehmer Atmosphäre und modernem Wohnkomfort.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Wiesbadener Innenstadt sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld mit stabiler Nachfrage.

Die Wohnung eignet sich daher ideal sowohl für Eigennutzer als modernes Zuhause als auch für Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit in attraktiver Lage.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2026 umfassend saniert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Erneuerung der gesamten Elektrik
- Kernsanierung des Badezimmers
- Neue Wand- und Deckenoberflächen
- Neue Gasetagenheizung
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Neuer Laminatboden in moderner Eichenoptik
- Austausch sämtlicher Innentüren und Zargen
- Optimierter Grundriss
- Austausch der Wasserleitungen

Optional bieten wir gerne eine neue Einbauküche inklusive Waschmaschine an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Immobilie. Unser unabhängiger Finanzierungspartner vergleicht für Sie eine Vielzahl von Banken und Finanzierungslösungen, um ein individuell passendes Angebot mit attraktiven Konditionen zu finden.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wiesbaden-Dotzheim nahe des Künstlerviertels.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der Wiesbadener Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Über die nahegelegenen Anschlüsse an die A66 und A643 besteht zudem eine schnelle Verbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, gewachsenem Umfeld und attraktiver Wohnlage sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Supermarkt, Bäckerei, Drogeriemarkt, Tankstelle, Bankfiliale, Grundschule, Gymnasium, öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Bad