

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Frisch saniert & sofort verfügbar: Stilvolle 2-ZKB im Dichterviertel Wiesbaden



Objekt-Nr. OM-462040

### Wohnung

Verkauf: **248.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Bücking

Lothringer Str. 29  
65195 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1900                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 55,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 2. OG               |
| Hausgeld mtl. | 545 €                | Heizung      | Etagenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine leerstehende Wohnung, die im beliebten Rheingauviertel von Wiesbaden als stilvoll modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung neuen Wohnkomfort bietet und historischen Charme mit moderner Eleganz verbindet.

Die rund 55 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses aus ca. 1900 und ist ab dem 01.04.2026 bezugsfrei. Der durchdachte Grundriss bietet zwei helle Wohnräume, eine separate Küche mit Fenster sowie eine neue, hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte.

Das modern gestaltete Tageslichtbad, ebenfalls mit Fenster überzeugt mit hochwertigen großen Fliesen, einer großzügigen Dusche sowie stilvollen schwarzen Akzent-Armaturen, die dem Raum eine moderne, klare Linienführung verleihen. Ein einladender Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Momente mitten in der Stadt.

Die komplette Modernisierung umfasst helle Bodenbeläge, frische Oberflächen und eine klar strukturierte, hochwertige Ausstattung. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab, das Mehrfamilienhaus selbst befindet sich in einem sehr gepflegten und bereits modernisierten Gesamtzustand.

Kennzahlen & Kosten:

Durchschnittsmiete im Umfeld: ca. 15,20 €/m<sup>2</sup>

Potenzielle Kaltmiete: ca. 836 € / Monat

Bruttomietrendite: ca. 4 %

Hausgeld gesamt: 545 € / Monat

davon umlagefähig: 120 €

nicht umlagefähig inkl. Rücklage: 425 €

davon Erhaltungsrücklage: 321 €

Durch eine Aktuelle Finanzierung der WEG, für die Sanierung der Stahlträger im Keller hat sich die Erhaltungsrücklage vorübergehend um ca. 260 € erhöht. Sobald die Finanzierung Ende 2027 abbezahlt ist, wird die Erhaltungsrücklage vsl. wieder sinken.

## Ausstattung

- Tageslichtbad
- Vorrichtung für Waschmaschine im Bad
- Großzügiger West-Balkon
- separate Küche mit Fenster
- eigene, hochwertige Einbauküche inkl. Geräte
- großzügige Dusche
- schwarze Design-Armaturen
- hochwertige Fußbodenbeläge
- eigenes Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung liegt in der Lothringerstraße 29, einer ruhigen und begehrten Wohnstraße im beliebten Rheingauviertel Wiesbaden. Das Viertel zeichnet sich durch seine charmante Gründerzeitarchitektur, kurze Wege und hervorragende Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, ÖPNV-Anbindungen sowie kleine Parks befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die zentrale Lage bietet urbanen Komfort bei gleichzeitig angenehmer Wohnruhe, ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf eine stabile und gefragte Wohnlage legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum Küche



Flur

# Exposé - Galerie

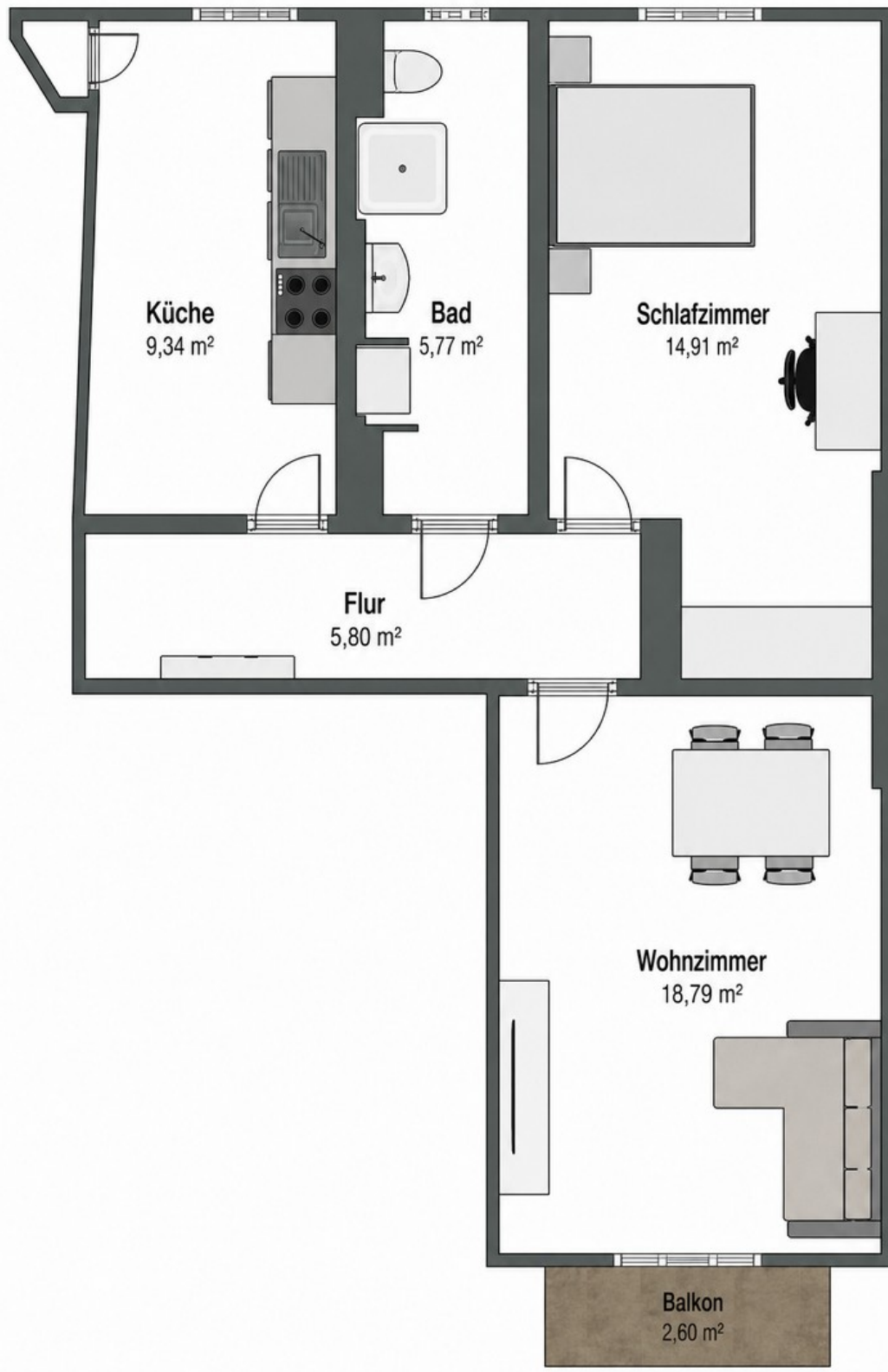


Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss