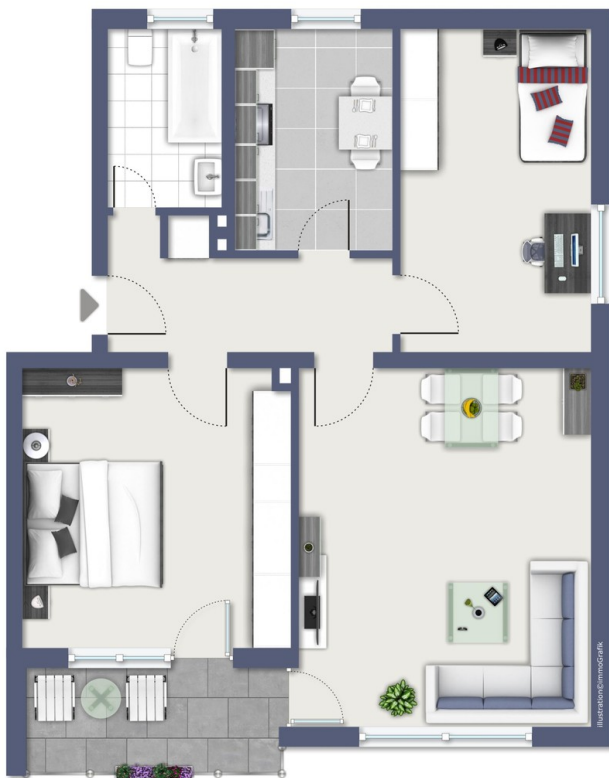


Exposé

Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

**Erstbezug nach Sanierung | 3-Zimmer-Wohnung im
Komponistenviertel | Bezugsfertig ab 25.07.2026**



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objekt-Nr. **OM-472448**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

65193 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	25.07.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,24 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	475 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 70,24 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in gefragter Wohnlage von Wiesbaden-Nordost, im Umfeld des Komponistenviertels.

Die Wohnung wird derzeit umfassend modernisiert und voraussichtlich zum 25.07.2026 fertiggestellt. Käufer erhalten damit die Möglichkeit, eine frisch sanierte Wohnung zu erwerben und nach Abschluss der Arbeiten direkt einzuziehen bzw. diese ohne vorherigen Renovierungsaufwand zu vermieten.

Der Grundriss bietet drei gut nutzbare Zimmer und eignet sich dadurch ideal für Singles, Paare, kleine Familien, Homeoffice-Nutzer oder Kapitalanleger. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Im Zuge der laufenden Sanierung entsteht ein modernes und stimmiges Wohnambiente mit hellen Oberflächen und einer zeitgemäßen Gestaltung. Ziel ist ein hochwertiger, bezugsfertiger Gesamtzustand, der modernes Wohnen mit der etablierten Lage des Komponistenviertels verbindet.

Ein fest zugeordneter Außenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ausstattung

- ca. 70,24 m² Wohnfläche
- Hausgeld 475,51EUR (umlagefähig: 279,24EUR nicht umlagefähig: 70,76EUR Rücklage: 125,51EUR)
- 3 Zimmer
- Lage im Erdgeschoss
- Sanierung / Modernisierung 2026
- voraussichtliche Fertigstellung zum 25.07.2026
- moderner und zeitgemäßer Wohncharakter
- effizient nutzbarer Grundriss
- attraktiver Wohn- und Essbereich
- vielseitig nutzbares drittes Zimmer, beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- fest zugeordneter Außenstellplatz inklusive
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Wiesbaden-Nordost, im beliebten Komponistenviertel. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige und angenehme Atmosphäre, gepflegte Straßenzüge sowie die Nähe zur Wiesbadener Innenstadt aus.

Das Komponistenviertel verbindet entspanntes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Die Wiesbadener Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Freizeitwert durch die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Wiesbadener Stadtgebiet als auch die umliegenden Regionen des Rhein-Main-Gebiets bequem erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, innenstadtnaher Lage und gewachsenem Umfeld macht das Komponistenviertel sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	145,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

