

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

**Frisch saniert & bezugsbereit - Helle 2-Zimmer-
Altbauwohnung nahe Künstlerviertel**



Objekt-Nr. OM-474677

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:
MAAD Real Estate GmbH

65199 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	48,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	255 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unmittelbar angrenzend an das Wiesbadener Künstlerviertel erwartet Sie eine traumhafte, frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit klarem Grundriss, moderner Ausstattung und Wohnatmosphäre auf hohem Niveau.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit historischer Fassade und wurde 2026 umfassend saniert. Entstanden ist ein helles, stilvolles Zuhause, das sich bewusst historisch und zugleich hochwertig-modern präsentiert.

Der Grundriss wurde praktikabel optimiert und betont das moderne Wohngefühl. Wohn- und Schlafbereich sind klar voneinander getrennt, sodass sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendler eignet, die ein modernes Zuhause in gefragter Lage suchen. Auch für Kapitalanleger ist das Objekt interessant, da sanierte 2-Zimmer-Wohnungen in gut angebundener Wiesbadener Lage erfahrungsgemäß eine nachhaltig lukrative Vermietbarkeit bieten.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus Altbaucharme, frischem Sanierungszustand und praktischer Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Busverbindungen, Innenstadt, Hauptbahnhof und die Anschlüsse in Richtung Rhein-Main-Gebiet sind schnell erreichbar.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2026 durch eine umfassende Sanierung auf einen modernen, zeitgemäßen Stand geupgradet. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Dämmung der Deckenflächen zum Spitzboden (kühler im Sommer und wärmer im Winter)
- Erneuerung der gesamten Elektrik
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Neue Gasetagenheizung
- Kernsanierung des Badezimmers
- Austausch sämtlicher Innentüren und Zargen
- Neuer Laminatboden in moderner Eichenoptik
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Neue Wand- und Deckenoberflächen
- Grundrissoptimierung

Optional bieten wir gerne eine neue Einbauküche inklusive Waschmaschine an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

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 liegt unmittelbar angrenzend an das Künstlerviertel in Wiesbaden-Dotzheim und verbindet ein gefragtes, gewachsenes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in der Umgebung decken. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden: Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit der Wiesbadener Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls praktisch. Über die nahegelegenen Anschlüsse an die A66 und A643 besteht eine schnelle Verbindung in das Rhein-Main-Gebiet.

Durch die Mischung aus Infrastruktur, Nähe zur Innenstadt und ruhigem Wohnumfeld bietet die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter eine solide Grundlage.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur mit Blick in Bad/Küche



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer nach hinten



Küche mit Blick zum Flur/WoZi

Exposé - Galerie



Modernes Duschbad