

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

**Nachhaltig modernisiert – Familienfreundliche
Wohnqualität auf neuem Niveau**



Objekt-Nr. OM-474687

Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:
Patrick Rottke

Zimmermannstraße 10
65185 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1989
Etagen	5
Zimmer	4,00
Wohnfläche	85,21 m²
Nebenkosten	180 €
Heizkosten	120 €
Summe Nebenkosten	300 €
Mietsicherheit	3.840 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.08.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 22 Wohneinheiten, das derzeit einer umfassenden ESG-Modernisierung unterzogen wird. Parallel hierzu wird die angebotene Wohnung vollständig saniert und auf einen modernen Wohnstandard gebracht.

Im Rahmen der ESG-Modernisierung werden zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage, energetische Optimierungen der Gebäudehülle sowie weitere technische und bauliche Maßnahmen. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gebäude voraussichtlich die Energieeffizienzklasse B+ erreichen und damit einen deutlich verbesserten energetischen Standard bieten.

Die Wohnung selbst wird im Zuge der Sanierung hochwertig ausgestattet und überzeugt künftig mit einer modernen Gestaltung, hellen Wohnräumen sowie einer zeitlosen Materialauswahl. So entsteht ein Zuhause, das zeitgemäßen Ansprüchen an Komfort, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht wird.

Die Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude werden voraussichtlich bis Mitte 2027 andauern. Während dieses Zeitraums kann es im und am Objekt zu Bautätigkeiten sowie damit verbundenen Beeinträchtigungen kommen.

Hinweis: Das Mehrfamilienhaus befindet sich derzeit in einer umfassenden Modernisierungsphase. Gleichzeitig wird die angebotene Wohnung vollständig saniert. Die in diesem Exposé verwendeten Innenraumvisualisierungen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung des geplanten Ausstattungsstandards nach Fertigstellung. Sie stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Das tatsächliche Endergebnis kann insbesondere hinsichtlich Materialien, Farben, Oberflächen, Ausstattungsdetails und Raumwirkung von den dargestellten Visualisierungen abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Ausführungsstand sowie die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Sanierung

Helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung

Moderner, hochwertiger Vinylboden

Frisch tapezierte Wände mit weißer Raufasertapete

Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und zeitgemäßer Fliesengestaltung

Separater Anschluss für eine Waschmaschine

Hochwertige Sanitär- und Armaturenausstattung

Neue Innentüren und moderne Boden- und Wandbeläge

Neue Elektrik inklusive zeitgemäßer Schalter- und Steckdosenprogramme

Dreifach verglaste Kunststofffenster für optimale Wärme- und Schalldämmung

Energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit voraussichtlicher Energieeffizienzklasse B+

Modernisiertes Treppenhaus und aufgewertete Gemeinschaftsflächen

Eigenes Kellerabteil

Stellplätze je nach Verfügbarkeit nach der Modernisierung anmietbar

Die Wohnung verfügt über keine EBK.

Die Ausstattung befindet sich derzeit noch in der Fertigstellung. Geringfügige Änderungen gegenüber den im Exposé dargestellten Visualisierungen bleiben vorbehalten.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage, die sowohl Familien als auch Studierenden ein ideales Wohnumfeld bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen, Spielplätzen und verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und gemeinsamen Ausflügen ein.

Auch für Studierende und Berufspendler überzeugt der Standort durch seine hervorragende Anbindung. Der öffentliche Personennahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie umliegender Hochschulen und Arbeitsstandorte. Gleichzeitig sorgen die guten Verkehrsanbindungen an das überregionale Straßennetz für kurze Wege in die Nachbarstädte und Wirtschaftsregionen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht den Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für unterschiedliche Zielgruppen – von Singles und Studierenden über Berufstätige bis hin zu Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 4

Exposé - Grundrisse

