



Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panorama-Blick

Wiesbaden-Naurod – ruhige Lage am Ortsrand

Objektbeschreibung

Beste Luft, viel Licht und ein unverbaubarer Blick ins Grüne: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Lage am Ortsrand von Wiesbaden-Naurod – umgeben von Natur und mit einem wunderbaren Panorama über Wiesen und die Dächer des Stadtteils. Der sonnige Balkon wird in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnzimmer.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss: Über die zentrale Diele erreichen Sie zur linken das Gäste-WC sowie die separate Küche. Geradeaus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der private Bereich liegt geschickt abgetrennt: Ein kleiner Flur führt zum Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkonausgang) und zum Badezimmer mit Badewanne.

Praktisch ist der innenliegende Abstellraum – ein echtes Plus für Alltag und Ordnung. Ein ca. 8 m² großer Kellerraum mit Außenbelüftung steht ebenfalls zur Verfügung. In der Gemeinschaftswaschküche finden sich zwei eigene Stellplätze für Waschmaschine und Trockner. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem und witterungsgeschützt in der Duplex-Doppelgarage direkt neben dem Hauseingang.

Lage & Umgebung

Wiesbaden-Naurod verbindet auf ideale Weise die Nähe zur Stadt mit naturnahem Wohnen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand – absolut ruhig, mit freiem Blick und der Natur direkt vor der Haustür.

Der Stadtteil bietet eine sehr gute Infrastruktur: Supermarkt, Bäckereien, Post, Banken, Ärzte, Apotheken, eine Tankstelle sowie eine Auswahl an Restaurants befinden sich vor Ort. Familien profitieren von einer Grund- und Realschule sowie der nahegelegenen International School Wiesbaden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Buslinien verbinden Naurod direkt mit der Wiesbadener Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Die Autobahn A3 ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt und sorgt für schnellen Anschluss an das gesamte Rhein-Main-Gebiet – inklusive Frankfurt und dem Flughafen, der in rund 20 Minuten erreichbar ist.

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Fliesenboden in Küche, Bad und Gäste-WC
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Ca. 8 m² großer Kellerraum mit Außenbelüftung
- Zwei eigene Stellplätze in der Gemeinschaftswaschküche (für Waschmaschine & Trockner)
- Stellplatz in Duplex-Doppelgarage direkt am Haus

Objektdaten

- Baujahr: 1995
- Zimmer: 2 (davon 1 Schlafzimmer)
- Wohnfläche: ca. 63 m²
- Badezimmer: Bad mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Letzte Modernisierungen:
- Neues Laminat (Masterfloor Eiche, 2020)
- Glasduschabtrennung und Wannenwand (2020)
- Erneuerter Wasserhahn & Duschkopf (2020)
- Balkonbelag geschliffen & geölt (2022)

- Neue Balkontürverglasung mit Wärmeisolierglas (2024)
- Neues Wohnungstürschloss & Drückergarnitur (2023)
- Heizung: Gaszentralheizung (mit Fußbodenheizung)
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 127 kWh/(m²*a)
- Keller: ca. 8 m² mit Außenbelüftung
- Stellplätze: 2 in der Waschküche + 1 Duplex-Doppelgarage
- Kaufpreis Wohnung: 259.000 €
- Kaufpreis Stellplatz (Duplexparker): 15.000 €
- Gesamtpreis: 274.000 €
- Provision: provisionsfrei für den Käufer

Highlights auf einen Blick

- Ruhige Lage am Ortsrand von Wiesbaden-Naurod – Natur direkt vor der Tür
- Großzügiger Balkon mit schönem Ausblick über Wiesen und Dächer
- Gut geschnittener Grundriss mit separatem Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung, Bad mit Badewanne und separates Gäste-WC
- Renovierungen 2020–2024: Laminat (Masterfloor Eiche), Glasduschabtrennung, erneuerte Armaturen, neue Balkontürverglasung
- Balkonbelag geschliffen und geölt (2022)
- Ca. 8 m² großer, belüfteter Kellerraum
- Zwei Stellplätze für Waschmaschine und Trockner in der Waschküche
- Stellplatz in Duplex-Doppelgarage direkt am Haus
- Provisionsfrei für den Käufer

Eindrücke der Wohnung



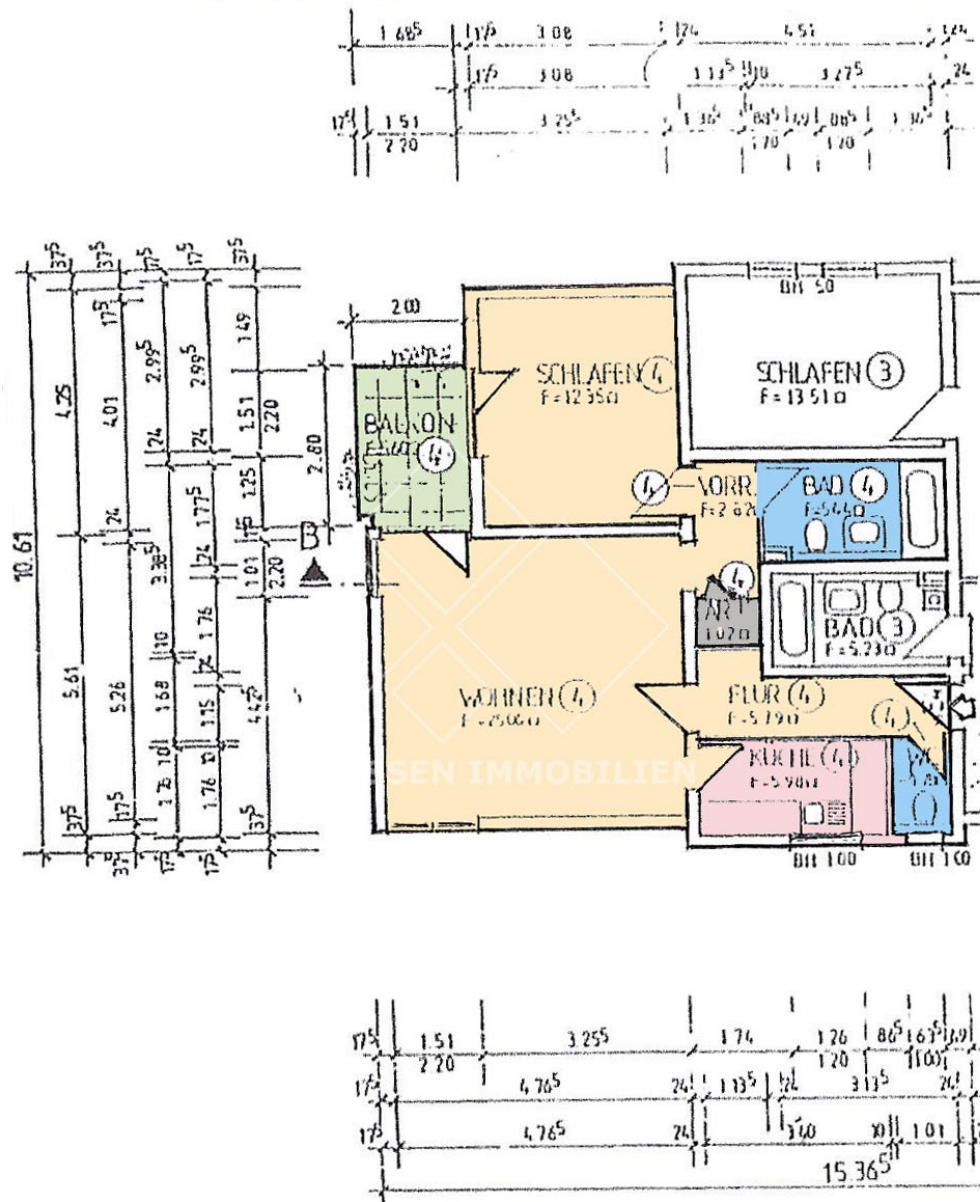








Grundriss



Sonstiges

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten. Weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung? Immobilien sind seit mehreren Generationen unsere Leidenschaft. Seriosität, Integrität und werteorientierte Unternehmensführung sind ein Anspruch, den wir uns jeden Tag stellen. Wir stehen für Tradition und Moderne. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen das Beste aus zwei Generationen und eine hohe Qualifikation. Herr Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bringt als Architekt und Immobilienmakler eine über das übliche Maß hinausgehende Expertise und Sachverstand mit, um Sie hervorragend beraten zu können. Wir ermitteln den marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie und besprechen mit Ihnen die optimale Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes – versprochen.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen.

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkelborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de



Herzlich Willkommen

**Wir sind nicht „irgendein“ Makler...
sondern das Beste, was Ihrer Immobilie passieren kann!**

bei CLAUSSEN Immobilien