



Zeitlose Eleganz trifft auf urbanes Leben in Bestlage von Wiesbaden

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer charmanten Altbauvilla im Herzen von Wiesbaden – nur einen Steinwurf vom Nerotal entfernt. Nach einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz: historische Details und stilvolle Altbauatmosphäre verbinden sich hier mit moderner Ausstattung und hochwertigem Design.

Preis: 665.000 € – provisionsfrei für Käufer!

Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Gaszentralheizung
- neue doppelverglaste Holzfenster mit elektrischen Rollläden (Aluminiumpanzer)
- Eiche Fischgrätparkett, 3-fach hartgeölt
- luxuriöses Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, WC und Regendusche
- Balkon neu gefliest
- abgehängte Decken mit Einbaustrahlern
- extra hohe Zimmertüren

Objektdaten

- Baujahr: 1900
- DG
- Zimmer: 4 (davon 2-3 Schlafzimmer)
- Wohnfläche: ca. 143,88 m²
- Heizung: Gaszentralheizung
- Energieausweis: dieses Gebäude unterliegt nicht den GEG Anforderungen da Denkmalschutzobjekt

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt im begehrten Wiesbadener Stadtteil Nordost, einer der schönsten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahes Wohnen in idealer Weise.

Perfekte Anbindung: Mehrere Bushaltestellen (Linien 1, 6, 8) befinden sich in unmittelbarer Nähe; Innenstadt und Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die A66 gelangen Pendler schnell nach Frankfurt und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Einkaufen & Genießen: Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die Taunusstraße mit Boutiquen, Antiquitätengeschäften, Feinkostläden und Cafés zum Flanieren ein. Die exklusive Wilhelmstraße erreichen Sie ebenfalls schnell – mit Luxusgeschäften, Galerien und gehobener Gastronomie.

Grün & Erholung: Die Nerotal-Anlagen, ein Park mit historischen Akzenten, Teichen und Spazierwegen, liegen direkt ums Eck. Von hier bringt Sie die traditionsreiche Nerobergbahn hinauf zum beliebten Aussichtspunkt Neroberg mit Opelbad und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Auch der Kurpark mit seinen weiten Grünflächen ist in kurzer Zeit erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- **Großzügiges Raumgefühl:** Hohe Decken und geschickt platzierte Spotlights schaffen ein luftiges, modernes Ambiente mit viel Tageslicht.
- **Edler Bodenbelag:** Echtholz-Fischgrätenparkett sorgt für eine zeitlose Eleganz und verleiht den Räumen warme Behaglichkeit.
- **Wellness-Bad mit Tageslicht:** Begehbare Dusche, Relax-Badewanne, stimmungsvolle Beleuchtung und maßgefertigte Einbauten – hier entsteht Ihr ganz persönlicher Rückzugsort.
- **Balkon mit Charme:** Genießen Sie den ersten Kaffee mit Blick ins Nerotal oder entspannen Sie beim Sundowner über den Dächern der Stadt.
- **Praktischer Bonus:** Der direkt zugängliche Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum – oder vielleicht Platz für Ihr Homeoffice oder ein kreatives Atelier
- **Alles neu für Sie:** Erneuerte Leitungen (Wasser & Abwasser), komplett neue Elektrik inklusive LAN-Verkabelung sowie moderne, doppelverglaste Holzfenster mit elektrischen Rollläden garantieren einen unbeschwerten Einzug als Erstnutzer.

Weitere Vorteile:

Ein geräumiger Kellerraum ergänzt das Platzangebot perfekt.

Eine seltene Gelegenheit: Luxus und Altbaucharme vereint in bester Lage Wiesbadens.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf stilvolles Wohnen, lichtdurchflutete Räume und ein urban-naturnahes Lebensgefühl legen.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne persönlich!

Eindrücke der Wohnung (Bilder mit unverbindlichen virtuellen Layoutvorschlägen)









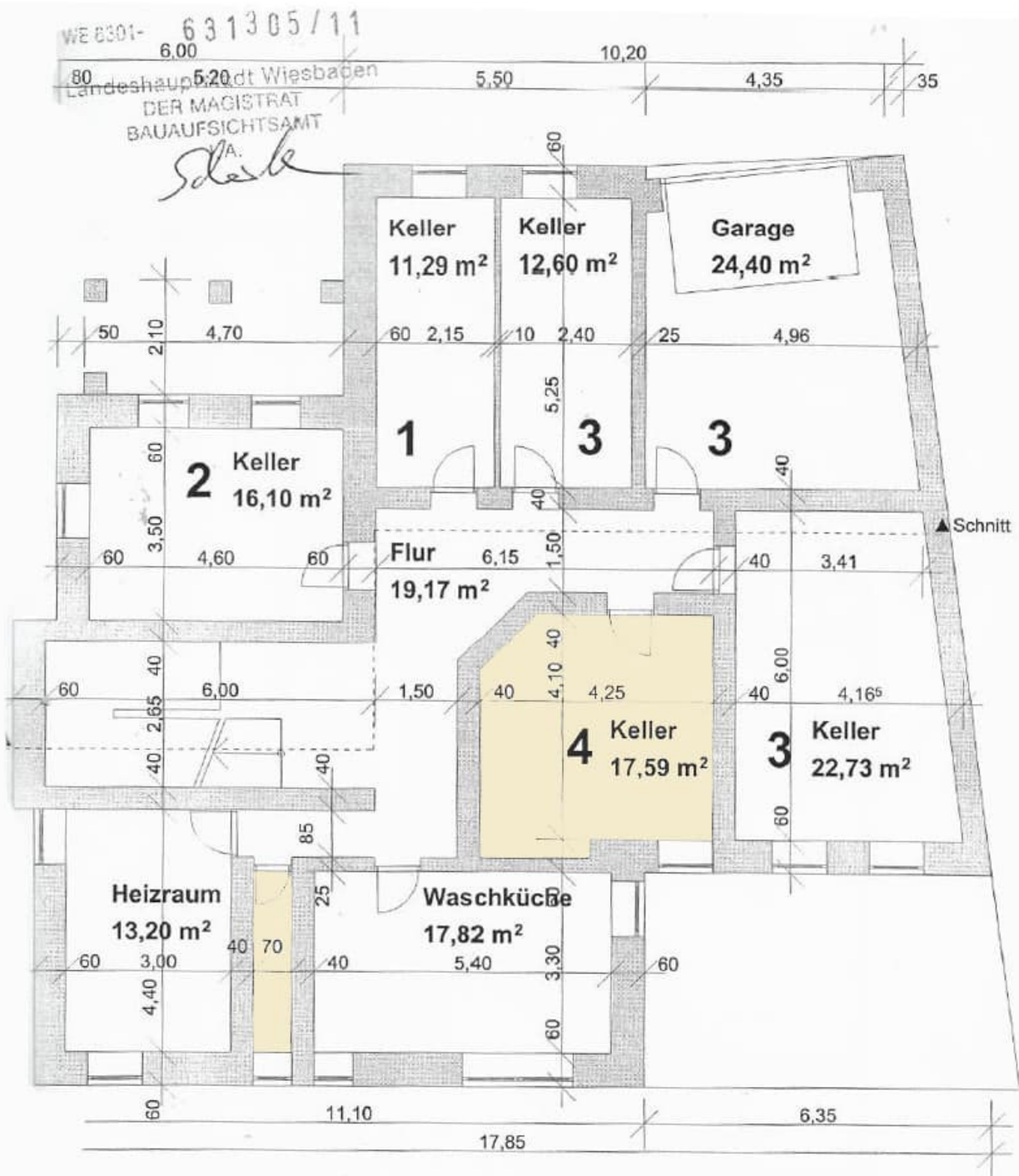


Grundriss



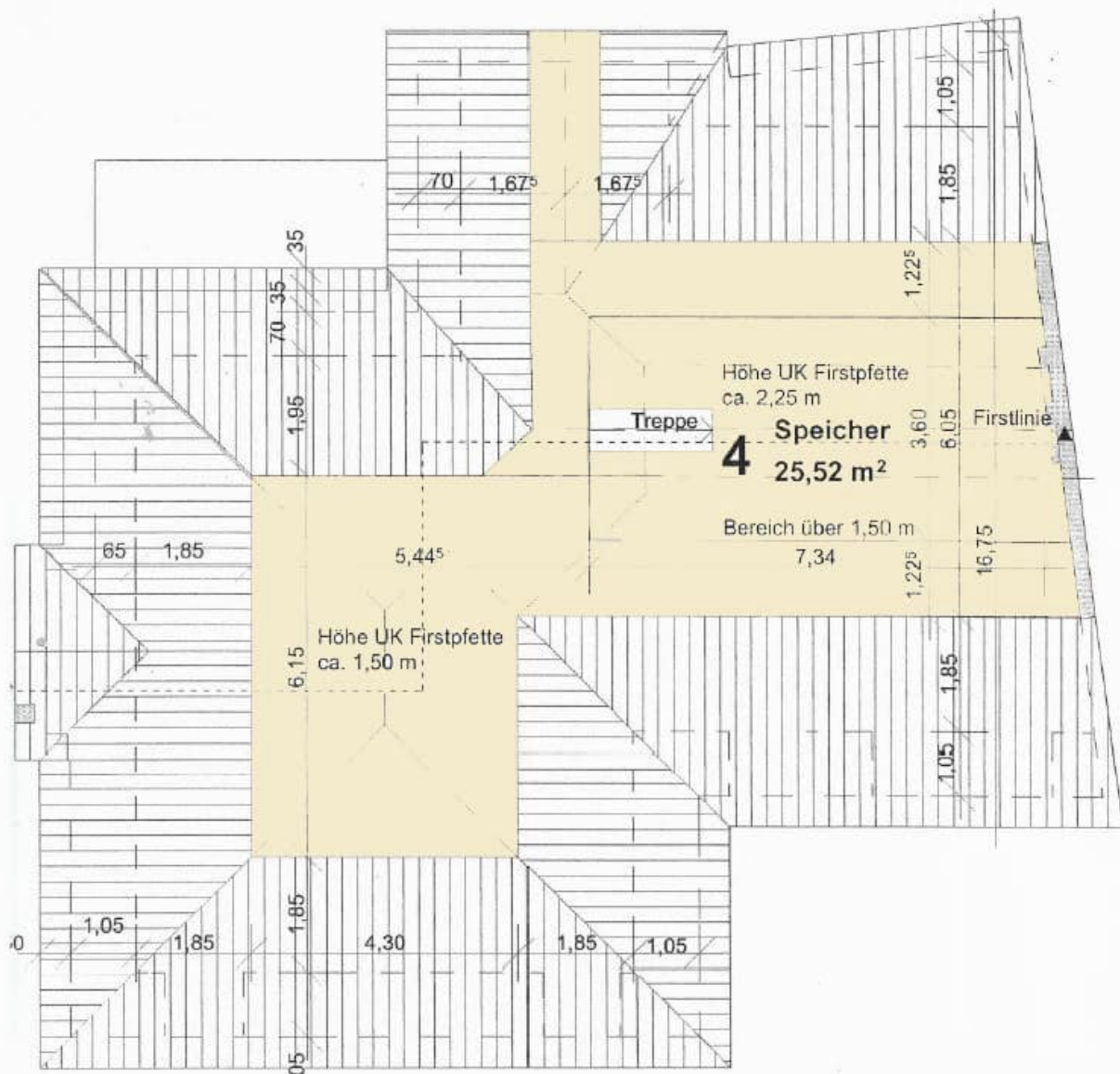
Grundriss DG

Grundriss



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss



Grundriss Speicher

Sonstiges

Die gezeigten Einrichtungen sind nur unverbindliche Vorschläge, die Wohnung ist unmöbliert (bis auf Einbauschränke im Bad).

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 Erkelsborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

