



2 Zimmer, Balkon, EBK, Carport. Provisionsfrei für Käufer!

Komfortabel wohnen in bester Lage Wiesbaden-Sonnenberg

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage Wiesbaden-Sonnenberg überzeugt durch ihre durchdachte Architektur, einen besonderen Grundriss und viel Licht.

Sie befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und besticht mit individuellem Charakter sowie guter Ausstattung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe oder einen praktischen Einbauschränk bietet. Der helle Wohnbereich öffnet sich zu einem sonnigen, größtenteils überdachten Balkon – ideal zum Entspannen und Genießen. Dank der Südausrichtung profitieren Sie ganztägig von viel Tageslicht und einem schönen Blick in Richtung Hofgartenplatz.

Das Tageslichtbad mit Badewanne ist hell gefliest und strahlt eine freundliche, zeitlose Atmosphäre aus.

In Wohn- und Schlafzimmer sorgt ein hochwertiger Parkettboden für ein warmes Wohngefühl.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein weiteres Highlight ist der überdachte Stellplatz, der sich direkt am Eingang des Hauses befindet – komfortabler geht es kaum. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet.

Diese Wohnung eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch ideal zur Eigennutzung – sei es für Singles, Paare oder Berufspendler, die das Leben in zentraler, dennoch ruhiger Lage mit hoher Lebensqualität zu schätzen wissen.

Lage & Umgebung

Wohnen in bester Lage: Wiesbaden-Sonnenberg – bekannt für seine ruhige, gehobene Wohnatmosphäre und die Nähe zur Innenstadt.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bäcker, Apotheken, Banken, eine Postfiliale sowie kleine Cafés und Restaurants im Ortskern von Sonnenberg. Supermärkte wie REWE und tegut sind schnell im benachbarten Bierstadt oder der Wiesbadener Innenstadt erreichbar.

Die Innenstadt Wiesbadens mit Wilhelmstraße, Kurhaus und Theater liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die City befindet sich in der Nähe.

Über die B455 gelangen Sie zügig auf die A66 Richtung Frankfurt/Mainz oder die A3 Richtung Köln/Frankfurt-Flughafen. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 25-30 Minuten erreichbar.

Für Erholung laden der Kurpark, der Neroberg sowie der angrenzende Taunus mit Spazier- und Wanderwegen ein. Auch das Thermalbad Aukammtal sowie das Opelbad auf dem Neroberg sind schnell erreichbar und bieten exklusive Freizeitqualität.

✅ **Fazit:** Die ruhige und dennoch zentrale Lage in Wiesbaden-Sonnenberg bietet höchste Lebensqualität – ideal für Singles, Paare und Berufspendler, die komfortables Wohnen in bester Umgebung schätzen.

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Parkett in Wohn- und Schlafbereich sowie Diele
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, WC
- Südbalkon
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Gemeinschaftswaschkeller
- Einbauküche mit Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Spülmaschine
- Stromanschluss im Keller

Objektdaten

- Baujahr: 1991
- 1. OG
- Zimmer: 2 (davon 1 Schlafzimmer)
- Wohnfläche: ca. 52,70 m²
- Heizung: Gaszentralheizung
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchs-kennwert: 258,4 kWh/(m²*a)
- überdachter Außenstellplatz
- Kaufpreis 279.000 €
- Provision: provisionsfrei für den Käufer

Highlights auf einen Blick

- Sonniger, größtenteils überdachter Balkon
- Heller, individueller Grundriss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Parkettboden
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Großzügiger Eingangsbereich
- Überdachter Stellplatz direkt am Haus
- Großes Kellerabteil
- Südausrichtung mit Blick Richtung Hofgartenplatz
- Provisionsfrei für den Käufer

Eindrücke der Wohnung







Hausansicht



Grundriss



Sonstiges

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

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

