

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in sonniger Halbhöhenlage von Wiesbaden mit traumhaftem Weitblick



Objektbeschreibung

Wohnen auf der Sonnenseite Wiesbadens – mit traumhaftem Stadtblick

In begehrter Halbhöhenlage von Wiesbaden erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit beeindruckendem Blick über die gesamte Stadt. Die erhöhte Lage sorgt nicht nur für viel Licht, sondern auch für ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Weitblick – vom eigenen Balkon aus genießen Sie ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine durchdachte Raumaufteilung. Links befindet sich ein separates WC mit Waschbecken. Auf der rechten Seite liegt das großzügige Hauptbad, ausgestattet mit Waschbecken, Dusche sowie einer Whirlpool-Badewanne – ideal für entspannte Auszeiten im eigenen Zuhause.

Im weiteren Verlauf der Diele erschließen sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinder/Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit halb offener Küche. Die Küche fügt sich mit ihren dunklen Fliesen modern und stilvoll in den Raum ein. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit seinem unverbaubaren Blick über Wiesbaden ein echtes Highlight darstellt.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das großzügige Schlafzimmer. Auch hier genießen Sie die wunderschöne Aussicht. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Die Wohnung liegt in einem modernen, im Jahr 2000 fertiggestellten, gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum sorgen für zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten.

Die Lage verbindet Natur und Stadt auf ideale Weise: In nur zwei Gehminuten erreichen Sie die Felder und Wiesen mit herrlichen Spazier- und Joggingwegen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung in Richtung Frankfurt sowie kurzen Wegen in die Wiesbadener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Edeka-Markt, befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Diese Wohnung vereint sonnige Aussichtslage, durchdachten Grundriss und hohe Lebensqualität – ein ideales Zuhause für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Kaufpreis: 385.000 € zzgl. 15.000 € Duplex-Stellplatz – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung & Highlights

- Heller Wohn-Essbereich mit halboffener Küche
- Große Fensterflächen & sonniger Balkon mit toller Aussicht
- Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Im Jahr 2026 renoviert:
 - Wohnung frisch gestrichen
 - neue Schalter und Steckdosen eingebaut
 - Bad: neues Waschbecken, neu installierter Handtuch-Heizkörper, alle Armaturen erneuert und neue Duschbrause
- großzügiges, gut zu möblierendes Schlafzimmer – ebenfalls mit schönem Blick
- Bad mit Dusche und Whirlpool, Waschtisch
- Separates WC
- Kellerraum
- Aufzug
- Ein Doppelparker Stellplatz (obere Plattform) in der Tiefgarage
- Ruhige und zugleich zentrale Lage in Wiesbaden-Südost
- Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
- Feldnähe, ideal für Freizeit & Erholung
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Objektdaten

- Baujahr: 2000
- 3 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 70,56 m²
- Heizung: Gaszentralheizung
- Energieausweis: Endenergieverbrauch 168,1 kWh/(m².a) Energieeffizienzklasse F
- Hausgeld: 369 € zzgl. 42 € Instandhaltungsrücklage

Lage & Umgebung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Halbhöhenlagen im Südosten Wiesbadens – ein perfekter Mix aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und Feldwegen, die zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren einladen – direkt vor Ihrer Haustür genießen Sie Natur und Erholung.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr. Die Bushaltestelle Hans-Bredow-Straße (RMV Buslinien 37, E, E37) liegt nur wenige Schritte entfernt und verbindet Sie direkt mit der Wiesbadener Innenstadt und

angrenzenden Stadtteilen. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die A66 sowie zentrale Verkehrsknotenpunkte – ideal für Pendler und alle, die eine flexible Mobilität schätzen.

Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe deckt alle täglichen Bedürfnisse ab. Supermärkte, Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere wichtige Versorgungseinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung, sodass ein komfortables Leben ohne lange Wege möglich ist.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, sodass Kinder kurze Wege haben und Eltern Zeit für Alltag und Freizeit gewinnen.

Die umliegenden Grünflächen und Feldwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – die Lage ermöglicht ein aktives Leben in der Natur und sorgt für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Fazit

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten – ein hochwertiges Wohnumfeld in ruhiger Halbhöhenlage mit gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen.

Insgesamt vereint diese Lage die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit urbanem Lebensstil, was sie besonders attraktiv macht.

Einziehen und wohlfühlen – diese Wohnung verbindet Wohnqualität, Stil und Lage auf ideale Weise.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne persönlich!

Eindrücke der Wohnung:

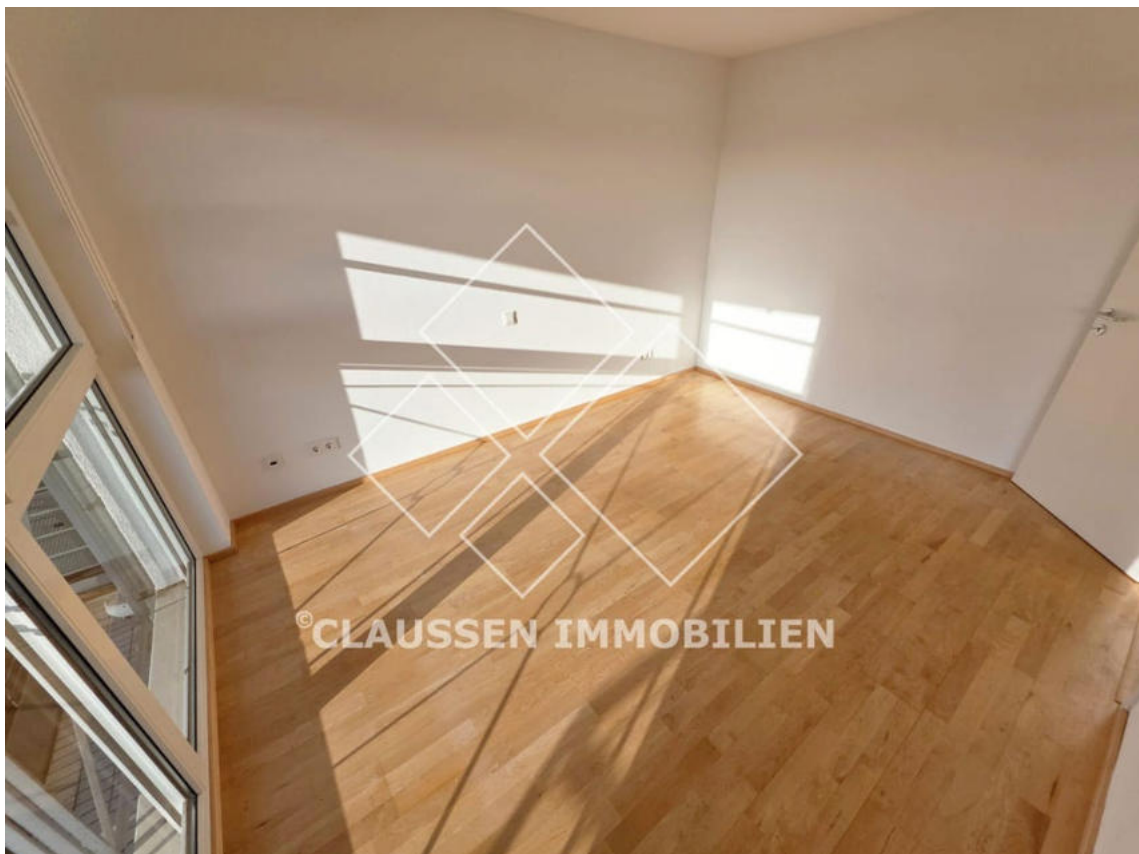
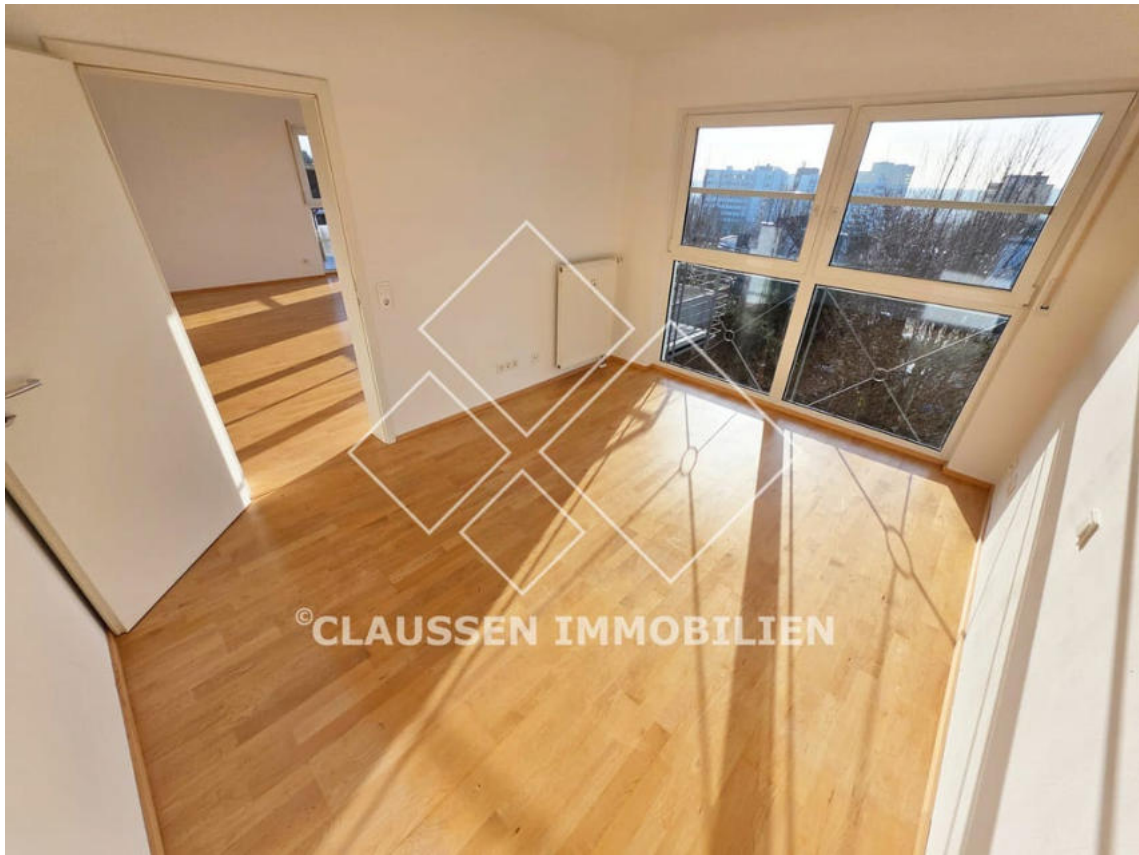








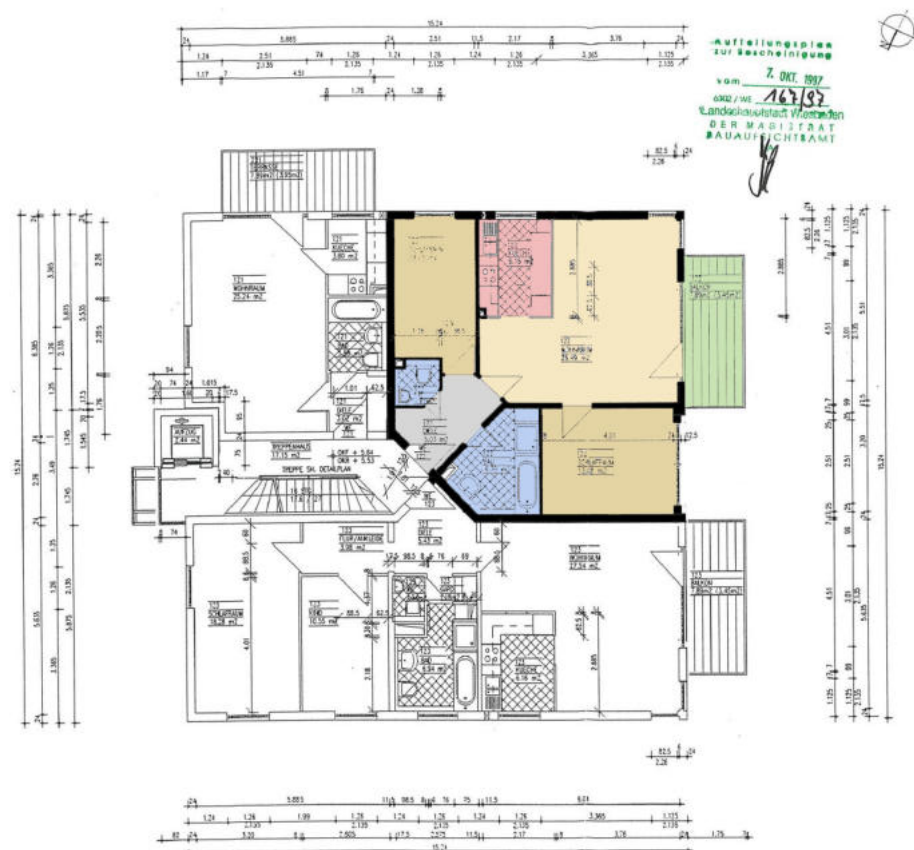












Sonstiges

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

