

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon im beliebten Europaviertel Wiesbaden



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage im schönen Wiesbadener Europaviertel – umgeben von gewachsenem Baumbestand und gleichzeitig hervorragend angebunden.

Die Wohnung bietet ca. 73,51 m² Wohnfläche und befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und verfügt zusätzlich über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz – komfortables Parken inklusive.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die großzügige Eingangsdiele, die ausreichend Platz für Garderobe bietet und einen einladenden Empfang für Gäste ermöglicht. Herzstück der Wohnung ist das großzügige, sonnendurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon in angenehmer Sonnenlage. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne – eine echte Wohlfühlzone mitten in der Stadt.

Das geräumige Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung.

Die abgeschlossene Küche ist funktional geschnitten und mit Einbaugeräten ausgestattet. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das helle, zeitlos geflieste Wannenbad lädt zum Entspannen ein.

Die Lage ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein REWE-Markt, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Wiesbadener Innenstadt als auch die Autobahn sind schnell und bequem erreichbar.

Eine attraktive Immobilie für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger in einer zentrumsnahen und gut angebundenen Wohnlage Wiesbadens.

Kaufpreis: 345.000 € zzgl. 20.000 € TG-Einzelstellplatz – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung & Highlights

- Modernisierungen: 2014, Renovierung: 2026
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Zentralheizung (Fernwärme)
- hellgefliestes Wannenbad mit Waschtisch, WC
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Einbauküche (Herd mit Backofen u. Cerankochfeld, Edelstahl-Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination). Platz für Spülmaschine unter der Spüle
- Kellerraum (ca. 8,20 m² Nutzfläche)
- TG-Einzelstellplatz
- Fahrradabstellplatz in der TG
- Aufzug
- Kabelfernsehen

Objektdaten

- Baujahr: 1999
- 3 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 73,51 m²
- Fußbodenheizung (Zentralheizung - Fernwärme)
- Energieausweis: Endenergieverbrauch 80,8 kWh/(m²·a) Energieeffizienzklasse C
- Hausgeld: 366,14 € zzgl. 62,86 € Instandhaltungsrücklage

Lage & Umgebung

Die George-Marshall-Straße 5 im Wiesbadener Europaviertel bietet eine moderne, urbane Wohnlage im begehrten Stadtteil Rheingauviertel-Hollerborn. Diese zentrale und dennoch ruhige Adresse zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zur Innenstadt sowie optimale Anbindungen an das BKA, die A66 und den Schiersteiner Kreisel aus.

Hervorragende Versorgung des täglichen Bedarfs durch fußläufig erreichbare Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas.

Schnelle Anbindung an das Autobahnnetz (A66/A643, Anschlussstelle Wiesbaden-Dotzheim/Schiersteiner Kreisel).

ÖPNV: Gute Anbindung an den Wiesbadener Nahverkehr (Buslinien 4 und 14) für eine direkte Verbindung in die Innenstadt/zum Hauptbahnhof (S-Bahn S1).

Fazit

Die George-Marshall-Straße 5 vereint urbanen Lebensstil mit der Ruhe einer modernen Wohngegend und ist besonders für Berufstätige, junge Familien und BKA-Mitarbeiter attraktiv.

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

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

Eindrücke der Wohnung:





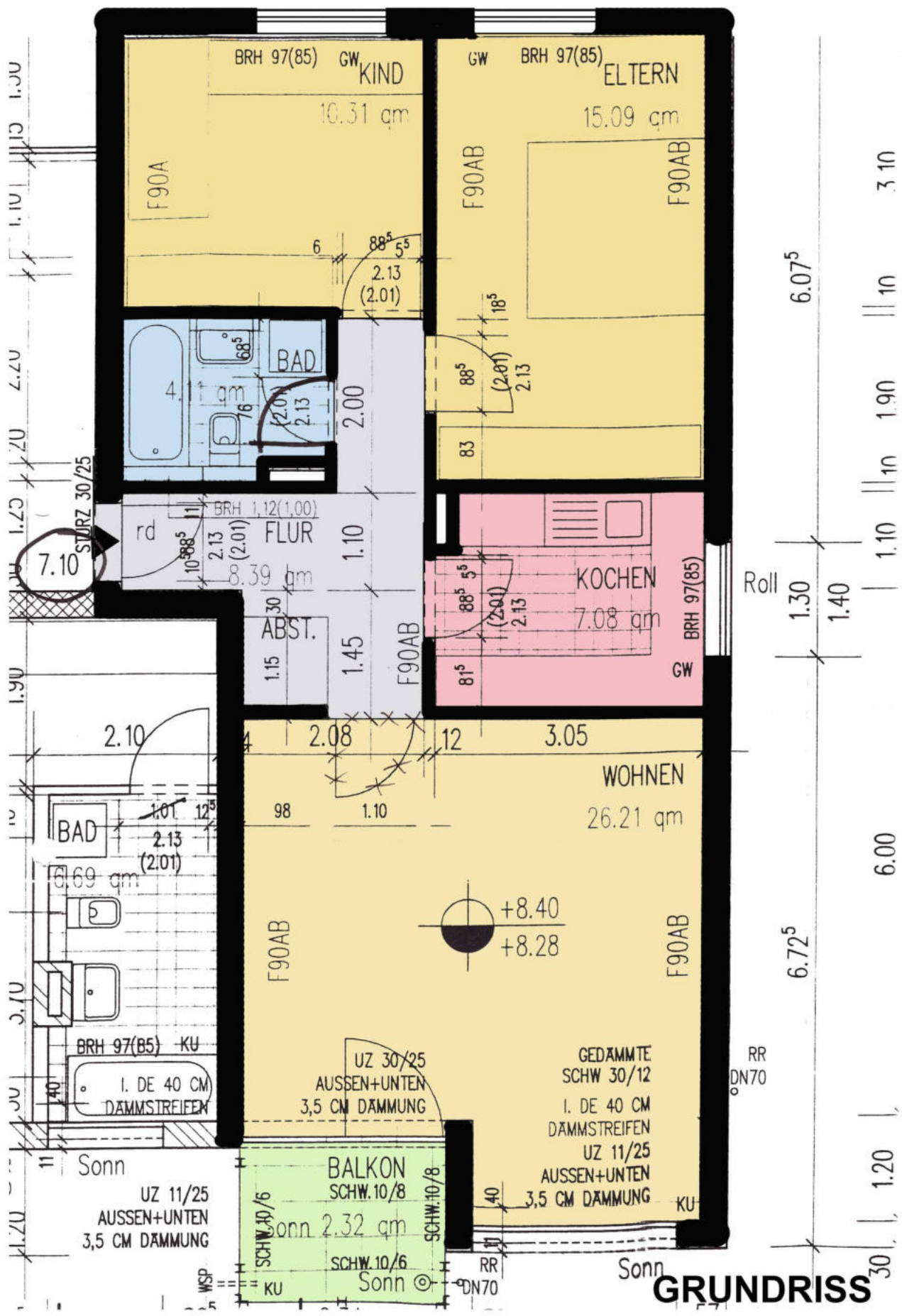








Grundriss:



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

