

Wohnen wie im eigenen Haus – stilvolle Altbauwohnung im Herzen von Wiesbaden



Objektbeschreibung

Mitten in Wiesbaden, in einem architektonisch wunderschönen historischen Mehrfamilienhaus, erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung mit dem Raumgefühl eines ganzen Hauses. Hier verbinden sich großzügiges Wohnen, klassischer Altbau-Charme und moderner Wohnkomfort auf ideale Weise.

Das Gebäude wurde ca. 1925 errichtet und ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Die Wohnung verfügt über fünf hervorragend geschnittene Zimmer, sowie ein weiteres Durchgangszimmer welches als Ankleide genutzt wird. Sie bietet somit reichlich Platz für eine größere Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder individuelle Nutzungskonzepte. Ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Fernsehzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer schaffen vielfältige Rückzugs- und Lebensbereiche.

Typische AltbauDetails wie historischer Terrazzo-Boden und stilvolles Dielenparkett verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in allen Zimmern für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen, offenen Charakter der Wohnung.

Herzstück des familiären Lebens ist die Essküche mit Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Duschbad, ein separates, ebenfalls erneuertes Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie eine zusätzliche Abstellkammer – Stauraum ist hier in jeder Hinsicht großzügig vorhanden.

Die Wohnung wurde in wichtigen Bereichen bereits modernisiert: Bad und WC wurden erneuert, ebenso die Elektrik, Heizkörper und Fenster. Damit verbindet diese Immobilie historischen Charme mit zeitgemäßem technischem Standard.

Ein weiteres Highlight sind die zwei außergewöhnlich großen Kellerräume, die vielseitig nutzbar sind – ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Diese besondere Altbauwohnung vereint zentrale Lage, beeindruckendes Raumangebot und stilvolle Details – ideal für alle, die urbanes Leben mit dem Gefühl eines eigenen Hauses verbinden möchten.

Kaufpreis: 745.000 € – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung & Sanierungen

- Einbauküche (Waschmaschinenanschluß in der Küche, Trockner in separatem Hauswirtschaftsraum)
- Einbauschränke Bibliothek
- Fischgrät-Parkett
- 3 antike Kachelöfen (nicht in Betrieb)
- Internet 250 Mbit/s Telekom – Glasfaser mit Ausbau Fernwärme (3-5 Jahre lt. ESWE)
- Folgende Sanierungen wurden gemacht:
 - Neue Gasetagenheizung in 2020
 - Isolierverglaste Fenster (mit Schallschutz) in den Jahren 2011, 2014 und 2018 erneuert (Ausnahme: Fenster Gäste-WC)
 - Dämmung Rollladenkästen jeweils in den Jahren 2011, 2014 und 2018
 - Bad/Dusche und Gäste-WC in 2025 komplett (inkl. Wasser/Abwasserleitungen) saniert
 - Elektrik (Wand 3-adrig, Decke vermutlich 2-adrig), neuer Sicherungskasten in 2010, zusätzlich FI-Schalter in 2025
 - Neue Heizkörper in 2011 und 2017 (inkl. neuer Heizungsleitungen – außer in Flur und Bibliothek)
 - Wasser/Abwasserleitungen in der Wohnung erneuert
- 2 trockene Kellerräume und 1 Speicheranteil
- Gemeinschaftseigentum:
 - Fahrradabstellfläche
 - Gartennutzung
 - Sanierung des Hauses in 2001/2002/2009 (u.a. Fassade, Dach, Starkstromanschlüsse etc.)

Objektdaten

- Baujahr: ca. 1925 (nach historischen Adressbüchern bereits 1925/26 bewohnt)
- 5,5 Zimmer
- ca. 185,65 m² Wohnfläche
- ca. 46,12 m² Nutzfläche (2 Kellerräume und 1 Speicheranteil)
- Heizung: Gasetagenheizung (neu in 2020)
- Energieausweis: nicht erforderlich da Denkmalschutz (Ensembleschutz)
- Hausgeld: 425 € (inkl. 108,95 € Instandhaltungsrücklage)

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt im Rheingauviertel. Geprägt wird das direkte Umfeld durch die eindrucksvolle Ringkirche sowie die historische Architektur des Landeshauses.

Auch die Fußgängerzone und kulturelle Highlights wie das Hessische Staatstheater sind in wenigen Minuten erreichbar

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Vielfältige Gastronomieangebote, Cafés und kleine Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ein wesentlicher Standortfaktor ist die hervorragende Anbindung: Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in etwa 12 Gehminuten erreichbar und bietet Pendlern schnellen Anschluss in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Zudem ist die Auffahrt zu den Autobahnen A66 und A643 nur eine kurze Fahrt entfernt, was die Wohnung logistisch perfekt anbindet.

Um trotz der zentralen und belebten Lage ein angenehmes Wohnambiente zu garantieren, ist die Wohnung mit Schallschutzfenstern ausgestattet.

Fazit

Hier verbinden sich großzügiges Wohnen, klassischer Altbau-Charme und moderner Wohnkomfort auf ideale Weise.

Urbanes Wohnen am Puls der Stadt – ideal für Stadtliebhaber, die eine exzellente Infrastruktur und maximale Mobilität im Alltag schätzen.

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

