

Logenplatz in Sonnenberg: Modernes Wohnen mit Panoramablick auf den Hofgartenplatz



2 Zimmer | Erstklassige Infrastruktur | EBK und Carport inklusive | Provisionsfrei für Käufer!

Objektbeschreibung

Wer das Leben im Herzen von Wiesbaden-Sonnenberg liebt, wird hier fündig. Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen einen unverbaubaren Blick direkt auf den charmanten Hofgartenplatz – das gesellschaftliche Zentrum eines der exklusivsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Hier wohnen Sie dort, wo Urbanität auf gehobene Lebensqualität trifft.

Die Highlights auf einen Blick

- **Panoramablick & Balkon:** Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen, überdachten Südbalkon. Genießen Sie Ihren Logenplatz über dem Treiben des Hofgartenplatzes.
- **„Ready-to-Cook“:** Die funktionale Einbauküche inklusive Herd mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank und Spülmaschine ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- **Edles Ambiente:** Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmer sowie in der Diele sorgt für ein warmes, exklusives Wohngefühl.
- **Komfort & Ruhe:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden ermöglichen Ihnen Ruhe auf Knopfdruck, wann immer Sie sie brauchen.

- **Sorgenfrei Parken:** Während andere am Hofgartenplatz suchen, fahren Sie entspannt in Ihren eigenen, überdachten Stellplatz (Carport) direkt am Hauseingang.
- **Extraraum:** Ein großzügiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss bietet praktischen Stauraum.

Ausstattung & Details

- **Wohnfläche:** ca. 51,48 m² mit individuellem, durchdachtem Grundriss.
- **Tageslichtbad:** Helles Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC – zeitlos und freundlich gestaltet.
- **Full-Service:** Das monatliche Wohngeld von 371 € beinhaltet einen Rundum-Service (Hausmeister, Winterdienst, Gemeinschaftswaschkeller mit WM-Anschluss). Ideal für Vielbeschäftigte.
- **Baujahr:** 1991 (gepflegtes Mehrfamilienhaus).
- **Heizung & Energie:** Gas-Zentralheizung; Verbrauchsausweis: 258,4 kWh/(m²·a), Klasse H, Erdgas, Bj. 1991.
- **Solide Basis:** Die Instandhaltungsrücklage gesamt beträgt 40.908,92 €. Der Anteil der Wohnung beträgt ca. 8.755,13 € (Stand 31.12.2024)

Lage: Das Herz von Sonnenberg vor der Tür

Zentraler kann man in Sonnenberg nicht wohnen - die perfekte Basis für alle, die kurze Wege schätzen:

- **Infrastruktur:** Apotheke, Bäcker, Banken und erstklassige Gastronomie am Hofgartenplatz liegen Ihnen buchstäblich zu Füßen.
- **Anbindung:** Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Wiesbadener City befindet sich in Sichtweite.
- **Pendler-Vorteil:** Über die B455 erreichen Sie zügig die A66/A3. Der Frankfurter Flughafen ist nur ca. 25-30 Minuten entfernt.

Wirtschaftlichkeit & Konditionen

- **Kaufpreis:** 249.000 € zzgl. 10.000 € für den Carport.
- **Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!** Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.
- **Zustand:** Gepflegt und sofort bezugsfrei – ideal für den schnellen Einzug oder als repräsentativer Zweitwohnsitz.

Fazit

Diese Wohnung ist Ihr privater Logenplatz im Herzen von Sonnenberg.

Hier genießen Sie die seltene Kombination aus urbanem Flair direkt am Hofgartenplatz und dem Rückzugskomfort eines durchdachten, lichtdurchfluteten Zuhauses.

Dank des „Rundum-Sorglos-Pakets“ durch den Hausmeister-Service und den eigenen Carport gewinnen Sie wertvolle Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Genießer, die Exklusivität und kurze Wege im schönsten Viertel Wiesbadens schätzen.

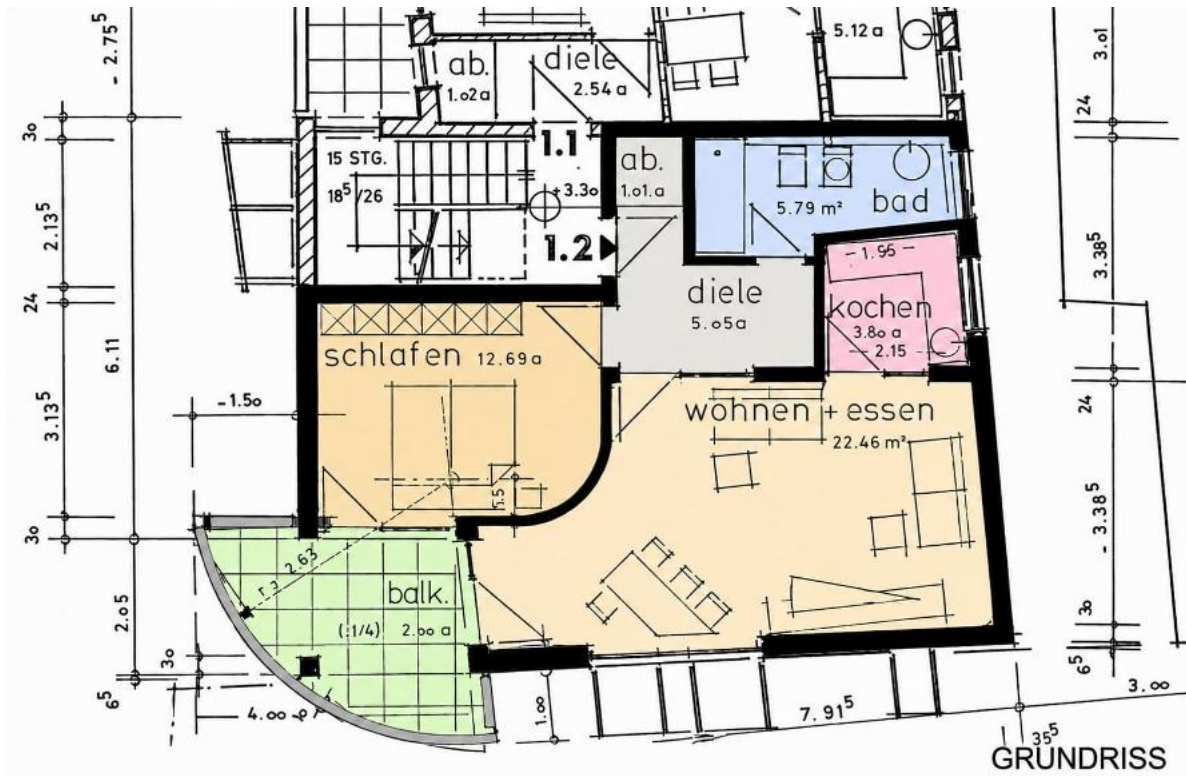
Eindrücke der Wohnung







Grundriss



Sonstiges

Verfügbarkeit & Konditionen

Die Wohnung ist bereits freigestellt und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei! Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

Hinweis zu virtuell möblierten Bildern:

Einzelne Fotos wurden virtuell möbliert. Die darin zusätzlich dargestellten Möbel, Dekorationen, Teppiche, Leuchten, Pflanzen, Bilder, Textilien und sonstigen losen Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der beispielhaften Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen und sind nicht Bestandteil des Angebots. Maßgeblich für den mitverkauften Ausstattungsumfang sind die Angaben in diesem Exposé sowie die Regelungen im notariellen Kaufvertrag.

Über uns – Kompetenz aus zwei Generationen

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung. Immobilien sind seit Generationen unsere Leidenschaft. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen eine besondere Expertise: Als Architekt und Immobilienmakler bringt er einen Sachverstand in die Beratung ein, der weit über das übliche Maß hinausgeht. Ob technische Details oder marktgerechte Bewertung – wir betreuen jedes Projekt mit höchstem Anspruch an Seriosität und Integrität. Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen? Gerne ermitteln wir für Sie den Marktwert und entwickeln eine individuelle Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes – versprochen.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder Dritter sowie den uns vorliegenden Unterlagen. Die angegebene Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Maße, Flächen- und Grundrissangaben sind Circa-Werte. Dieses Angebot erfolgt freibleibend; ein Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkelsborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

