

Wohnen wie im eigenen Haus – Historisches Juwel im Rheingauviertel Wiesbaden



Mitten im Herzen von Wiesbaden, eingebettet in das architektonisch beeindruckende Ensemble des Rheingauviertels, erwartet Sie ein Wohnraum der Extraklasse. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude von ca. 1925 kombiniert das großzügige Raumgefühl eines ganzen Hauses mit dem unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus.

Objekt-Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 185,65 m² gemäß aktueller Architektenberechnung nach WoFIV
- **Stauraum:** Zwei große Kellerräume und Speicheranteil (ca. 46 m² Nutzfläche)
- **Zimmer:** 5,5 großzügig geschnittene Räume
- **Lage:** Urban & vernetzt – die Lage im beliebten Rheingauviertel zwischen Landeshaus und Ringkirche garantiert kurze Wege im Alltag
- **Zustand:** Geschmackvoll modernisiert (Bad & WC neu in 2025)
- **Kaufpreis:** 698.000 € **Provisionsfrei für den Käufer**
- **Hausgeld:** 425 € (inkl. ca. 109 € Instandhaltungsrücklage)
- **Verfügbarkeit:** Die Wohnung ist bereits freigestellt und kurzfristig beziehbar

Hinweis: Da das Objekt unter Ensembleschutz steht, ist ein Energieausweis gesetzlich nicht erforderlich.

Raumgefühl & Ausstattung

Diese Wohnung besticht durch eine ideale Verbindung aus historischer Substanz und modernem Wohnkomfort.

Klassische Details & Modernität

- **Böden:** Edles Fischgrät-Parkett und historischer Terrazzo-Boden verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre
- **Licht:** Große Fensterflächen und Schallschutzverglasung garantieren helle Räume bei absoluter Ruhe
- **Ambiente:** Drei antike Kachelöfen (Zierobjekte) unterstreichen den historischen Charakter
- **Einbauschränke** im Wohnbereich
- **Einbauküche**

Großzügiges Platzangebot

Das Herzstück der Wohnung bilden das prachtvolle **Wohnzimmer mit integrierter Bibliothek** und das direkt angrenzende **Esszimmer**. Ein praktisches Durchgangszimmer bietet den idealen Raum für ein ruhiges **Home-Office**, während die weitläufige **Wohnküche** zum geselligen Beisammensein einlädt. **Drei weitere Zimmer** lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer gestalten und passen sich perfekt Ihren Lebensbedürfnissen an

Technik & Sanierungen

Die Immobilie wurde kontinuierlich instandgehalten und auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht:

- **Heizung:** Neue Gasetagenheizung (2020), Fernwärmeausbau in 3-5 Jahren geplant
 - **Sanitär:** Bad/Dusche und Gäste-WC wurden 2025 komplett inklusive aller Leitungen saniert
 - **Elektrik:** Modernisiert inklusive FI-Schutzschalter (2025)
 - **Ruhe-Faktor:** Die konsequente Ausstattung mit hochwertigen Schallschutzfenstern (2011-2018) sorgt für ein entspanntes Wohnklima im Herzen der Stadt
 - **Konnektivität:** Glasfaser-Internet mit bis zu 250 Mbit/s
-

Lage & Infrastruktur

Das Rheingauviertel zählt zu den begehrtesten Lagen Wiesbadens.

- **Mobilität:** Der Hauptbahnhof ist in ca. 12 Gehminuten erreichbar; für Pendler ist die schnelle Erreichbarkeit der A 66 und A643 ein unschätzbare Vorteil
 - **Urbaner Lifestyle:** Das Rheingauviertel besticht durch seine hohe Lebensqualität mit charmanten Cafés und Restaurants in direkter Laufnähe. Besorgungen und die Wiesbadener City liegen ebenfalls in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft.
 - **Außenbereich:** Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten bietet einen grünen Rückzugsort direkt am Haus.
-

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.

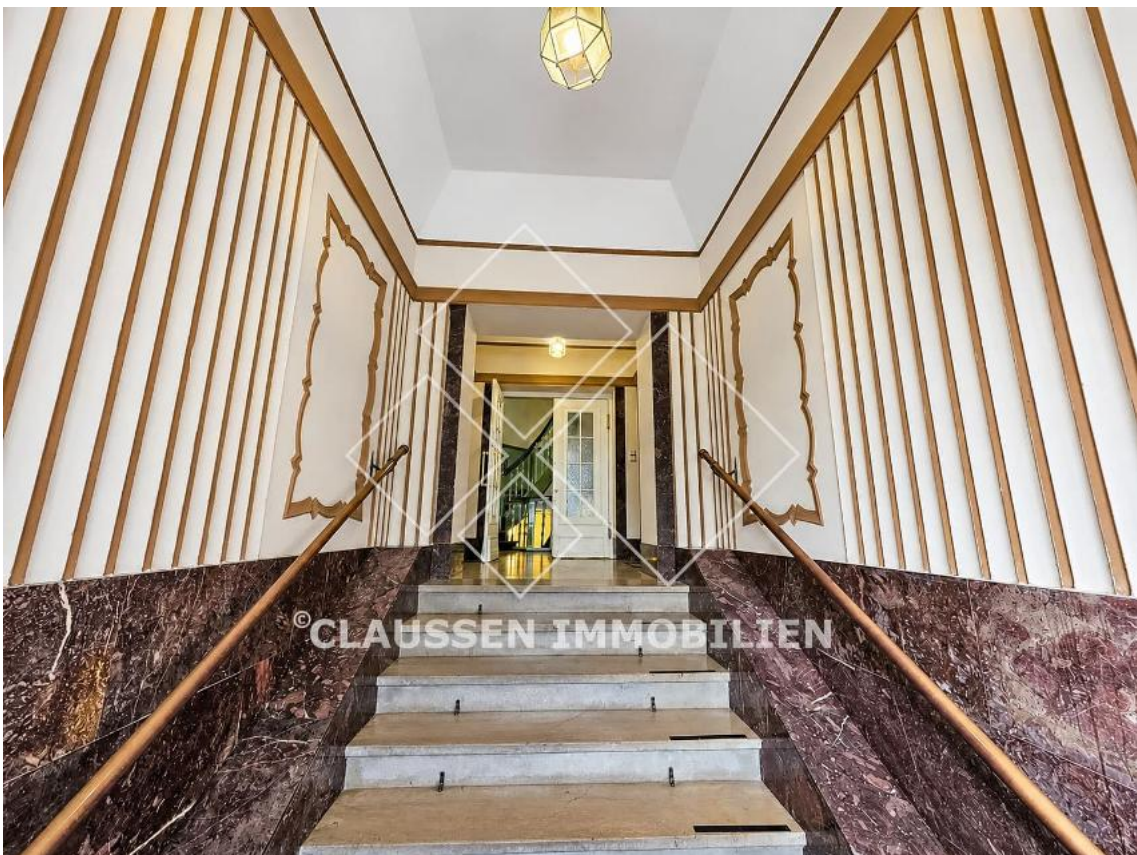
Möchten Sie dieses Raumwunder persönlich erleben?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, um Ihnen die Details vor Ort zu zeigen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für diese besondere Immobilie!

Eindrücke der Wohnung:

















Grundriss:



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 Innenraumfotos 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.

Hinweis zur Wohnfläche:

Die angegebene Wohnfläche beruht auf einer aktuellen Architektenberechnung nach WoFIV. In älteren Teilungsunterlagen aus dem Jahr 1993 finden sich hiervon abweichende Flächenangaben. Die vollständigen Objektunterlagen werden Kaufinteressenten bei weitergehendem Interesse nach der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

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. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Maße 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

