

## Sonnige Maisonette mit großer Dachterrasse & Weitblick in Wiesbaden-Nordenstadt – provisionsfrei für Käufer!



### Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene Maisonette-Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, viel Licht und eine außergewöhnlich großzügige, sonnige Dachterrasse mit schöner Aussicht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Linker Hand öffnet sich der Wohn- und Essbereich, der durch eine kleine Wand optisch in zwei Bereiche gegliedert ist. So entsteht eine angenehme Trennung zwischen Wohnbereich und Essplatz. Der Essbereich bietet Platz für einen gemütlichen Esstisch, während der Wohnbereich zum Entspannen einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie außerdem auf einen kleinen Balkon.

Direkt angrenzend befindet sich die gut ausgestattete Küche, die funktional gestaltet ist und kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein Gäste-WC. Erst dahinter schließt sich ein weiterer Flur an, der den privaten Bereich der Wohnung erschließt. Hier sorgt ein praktischer Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum. In diesem Bereich befinden sich außerdem ein gut ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die zweite Ebene. Über eine elegante Wendeltreppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das obere Geschoss. Dort befindet sich eine kleine Büro- oder Arbeitsecke – ideal für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten.

Von hier aus betreten Sie die beeindruckend große Dachterrasse im vierten Obergeschoss. Sie bietet viel Sonne, eine schöne Aussicht und ausreichend Platz für Loungemöbel, einen Esstisch sowie eine Grillfläche. Dieser Außenbereich lädt zum Entspannen, Sonnenbaden oder zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage sowie einen geräumigen Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich im Hessenring im beliebten Wiesbadener Stadtteil Nordenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Globus-Markt bietet ein umfangreiches Einkaufsangebot. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Wiesbaden, Mainz und Frankfurt schnell erreichbar. Gleichzeitig ist auch der Feldrand mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten nur wenige Minuten entfernt.

Eine attraktive Wohnung mit viel Licht, durchdachtem Grundriss und einer außergewöhnlichen Dachterrasse in sehr guter Lage.

**Kaufpreis: 375.000 € zzgl. 15.000 € TG-Einzelstellplatz – provisionsfrei für Käufer.**

### **Ausstattung & Sanierungen**

- hellgefliestes Wannenbad mit Duschtrennung aus Glas, Waschtischanlage und großem Spiegelschrank, WC
  - Grundsanierung Bad in 1997 (alle Sanitärobjekte, Heizkörper, Wand- und Bodenfliesen, Rohre/Leitungen innerhalb des Bades)
- Gäste-WC
  - Sanierung Gäste-WC in 2006 (neue Wand- und Bodenfliesen, Erneuerung WC und Waschtisch)
  - April 2022: neues WC
- Einbauküche (Herd mit Induktionskochfeld, hochgebauter Backofen, Edelstahl-Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine und vollintegrierte Waschmaschine)
  - Einbauküche neu in Februar 2014
  - Elektrik Küche erneuert in Februar 2014
  - Neue Bodenfliesen in Februar 2014
  - Glasschiebetür Küche in Februar 2014
  - vollintegrierte Waschmaschine Dezember 2025 erneuert
- Einbauschränk Flur
- Vorbaurolladen inkl. Insektenschutz Tür Dachterrasse in September 2023
- Prüfung Elektrik und Austausch aller Lichtschalter und diverser Steckdosen in Januar 2023
- Sockelleisten / Fensterbank-Verkleidung Wohnzimmer in Mai 2023
- 3 x Sonnenschutz Falstores im Wohnzimmer in 2022
- LED-Deckenleuchte Wohnzimmer in Januar 2023
- Malerarbeiten Wohnzimmer/Essbereich in September 2022
- 5 neue Innentüren in Februar 2019
- Fernsehen über SAT-Schüssel der Gemeinschaft

## Objektdaten

- Baujahr: ca. 1981 (Angabe gemäß Bauakte)
- 3 1/2 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 95,67 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung (Baujahr 2003)
- TG-Einzelstellplatz
- Fahrradabstellplatz im Keller
- Trockenraum im Keller
- Aufzug
- Energieausweis: Endenergieverbrauch 88,81 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Energieeffizienzklasse C
- Hausgeld: 413,60 € zzgl. 138,40 € Instandhaltungsrücklage
- Stand der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024: 468.655,84 € (Anteil daran: 3.369,63 €)

## Lage & Umgebung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Wiesbaden-Nordenstadt, einem der gefragtesten Stadtteile der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

Nordenstadt verbindet auf ideale Weise die Ruhe einer gewachsenen, grünen Umgebung mit der exzellenten Infrastruktur des Rhein-Main-Gebiets und wird oft als „Tor zu Wiesbaden“ bezeichnet.

Der Standort am Hessenring zeichnet sich durch seine strategisch erstklassige Lage aus: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die A66, die Sie direkt mit der Wiesbadener Innenstadt sowie dem Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main verbindet. Auch der Frankfurter Flughafen ist in ca. 15-20 Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien bieten eine komfortable Anbindung an den Wiesbadener Hauptbahnhof und das Stadtzentrum.

Nordenstadt bietet alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe: Diverse Supermärkte (wie Rewe oder Aldi), Bäckereien und Fachgeschäfte sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die GLOBUS Markthalle, die nur ca. 2 Fahrminuten entfernt ist bietet Premium-Nahversorgung. Für ausgiebige Shoppingtouren bietet sich auch das nahegelegene Lili Einkaufszentrum am Hauptbahnhof an.

Nordenstadt verfügt über eine eigene Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind durch die gute Anbindung an das Wiesbadener Schulnetzwerk Landeshauptstadt Wiesbaden schnell erreichbar.

Die umliegenden Felder laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

## Fazit

Wohnen im Hessenring bedeutet Lebensqualität auf hohem Niveau: Sie genießen die Vorzüge eines modernen, familienfreundlichen Stadtteils mit einer lebendigen Gemeinschaft und profitieren gleichzeitig von der unmittelbaren Nähe zu den urbanen Zentren des Rhein-Main-Gebiets. Ein Standort, der Wertstabilität und Wohlbefinden garantiert.

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

Eindrücke der Wohnung:







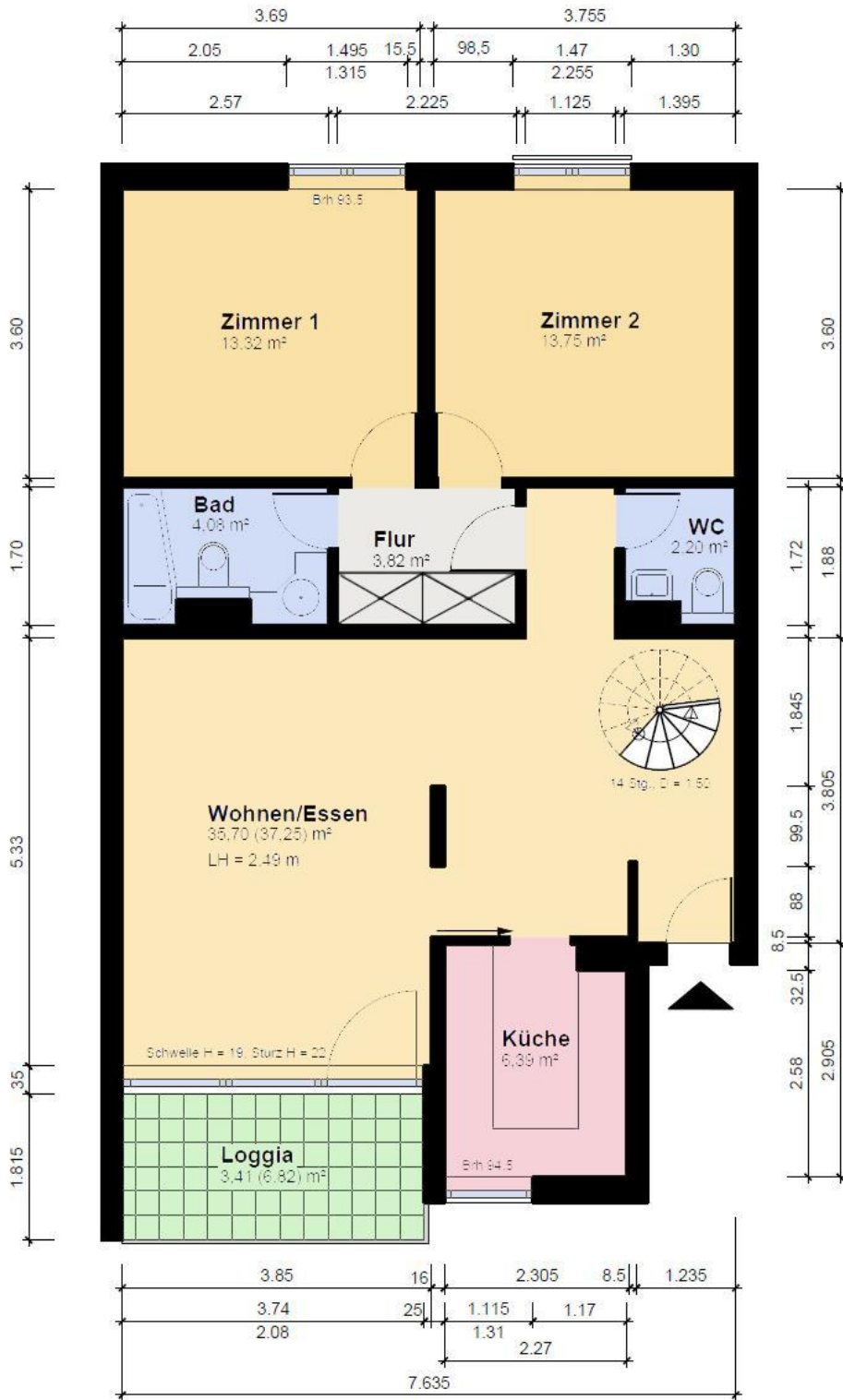




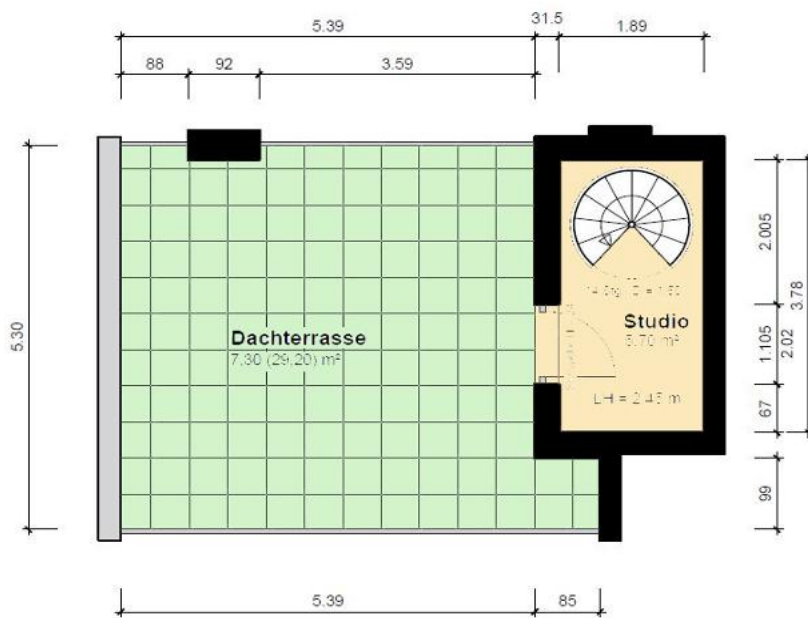




**Grundriss:**



**GRUNDRISS 3.OG**



**GRUNDRISS 4.OG**

## Sonstiges

### Verfügbarkeit & Konditionen

Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

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

### 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](mailto:info@claussen-immobilien.de)

