

Urban & großzügig im Feldherrenviertel: 3 ZKB mit XXL-Wohnzimmer & Balkon



Moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit ca. 90 m² Wohnfläche, charmantem Süd-/Westbalkon und hervorragender Raumaufteilung im Herzen von Wiesbaden.

Dieses großzügige Zuhause überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien mit einem Kind.

Die Highlights auf einen Blick

Frisch renoviert (2026): Alle Wände und Decken wurden frisch gestrichen, die Türen hochwertig neu lackiert. Einzug ohne Renovierungsstress!

Großzügiger Wohn- & Essbereich: Über 40 m² Fläche mit direktem Zugang zum Balkon im 1. Obergeschoss.

Süd-/Westbalkon mit Naturschutz: Ein davor gelagerter, prächtiger Baumschutz sorgt im Sommer für angenehmen Halbschatten und natürlichen Hitzeschutz. Im Winter sorgt der Lichteinfall durch die kahlen Äste für optimale Helligkeit.

Zwei helle Schlafräume: Geräumige Zimmer mit ca. 12 m² und 15 m² Fläche für flexible Nutzung.

Moderne Wohnküche: Bietet ausreichend Platz für einen Frühstückstisch sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Tageslicht-Wannenbad: Schick gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Glas-Duschwand, Waschtisch und WC.

Hochwertige Ausstattung: Pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden.

Zertifizierte Elektrik: Die gesamte Elektrik in der Wohnung wurde 2013 umfassend erneuert und modernisiert.

Zukunftssichere Gebäudetechnik (2020): Neue, energieeffiziente Gaszentralheizung und moderner Aufzug im Haus.

Zusätzlicher Stauraum: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Eckdaten & Mietkonditionen

- Kaltmiete: 1.195,- €
- Nebenkosten inkl. Heizung (Vorauszahlung): 395,- €
- Gesamtmiete: 1.590,- €
- Kaution: 3 Kaltmieten
- Mindestmietdauer: 24 Monate
- Verfügbarkeit: ab sofort oder nach Absprache

Kontakt & Bewerbung

In dieser gepflegten Liegenschaft erwartet Sie eine nette und harmonische Hausgemeinschaft.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage mit Angabe einer Rückrunummer.

Lage & Lifestyle: Mittendrin im Feldherrenviertel

Die Immobilie befindet sich im **1. Obergeschoss** der **Werderstraße 5**. Als kleine Seitenstraße zweigt sie direkt von der lebendigen Dotzheimer Straße ab – Sie wohnen hier also sehr zentral und profitieren von kurzen Wegen im lebhaften Rheingau- und Feldherrenviertel.

- **Perfekte Nahversorgung:** Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Laufnähe.
- **Erholung & Freizeit vor der Tür:** Der neu gestaltete Elsässer Park bietet eine grüne Oase mit Wasserspielen und Treffpunkten direkt im Viertel.
- **Sport & Spaß:** Das Hallen- und Freibad Kleinfeldchen sowie die beliebte Henkell-Kunsteisbahn für winterliches Eislaufen sind nur ca. 300 Meter entfernt.
- **Optimale Parkmöglichkeiten:** Neben dem Anwohnerparken bietet das hochmoderne Parkhaus Elsässer Platz der WiBau komfortable Stellplätze – inklusive E-Lademöglichkeit an jedem einzelnen Platz.
- **Beste Anbindung:** Die Fußgängerzone sowie die Hochschule RheinMain sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Busse bringen Sie in nur 5 Minuten zum Hauptbahnhof.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für diese Wohnung!

Eindrücke der Wohnung:





Virtuell möbliert



Virtuell möbliert

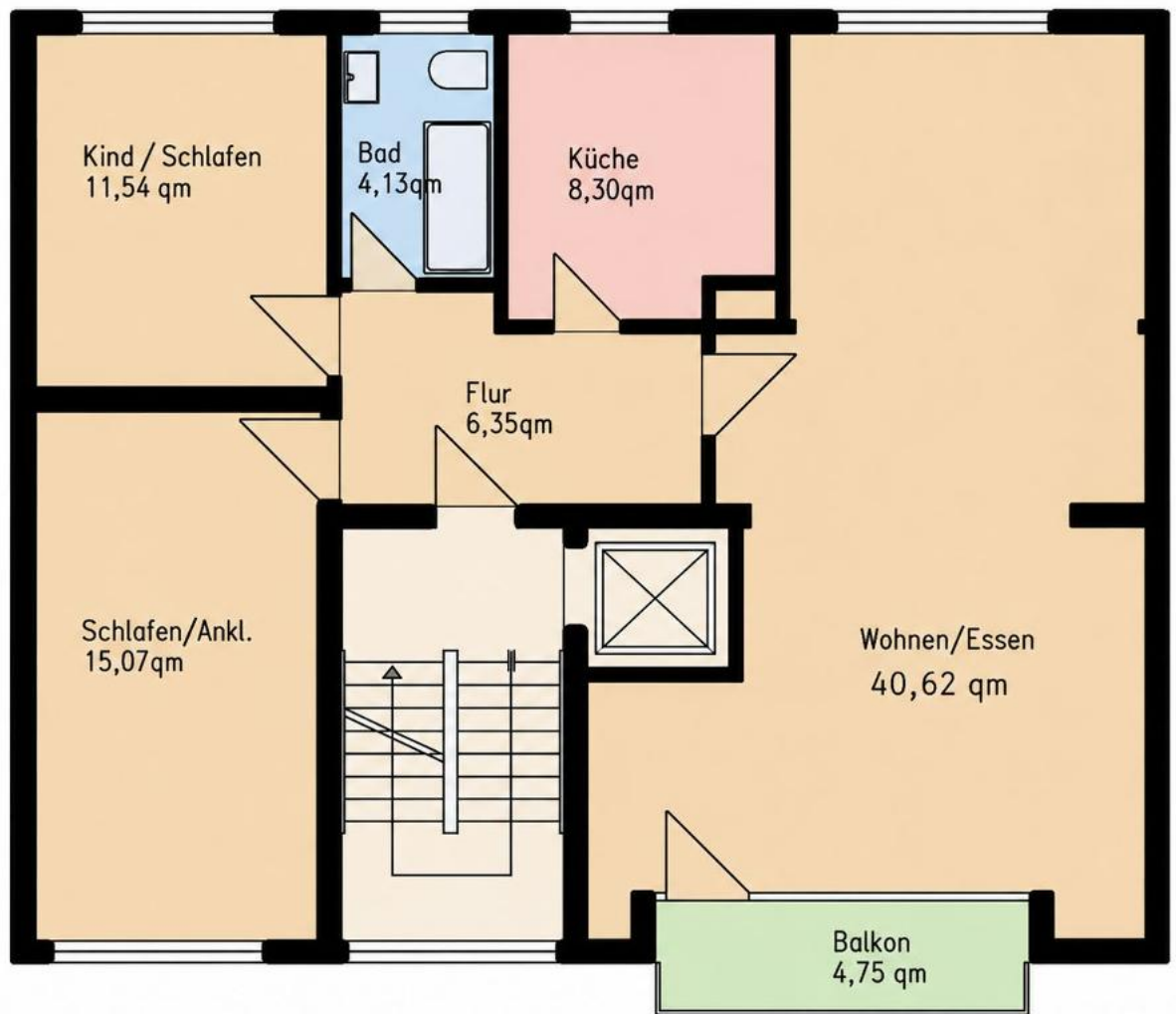








Grundriss:



Sonstiges

Verfügbarkeit & Konditionen

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

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 mitvermieteten Ausstattungsumfang sind die Angaben in diesem Exposé sowie die Regelungen im Mietvertrag.

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 vermieten oder 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 Zwischenvermietung, Preisänderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkersborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

