

Modernisierte, helle 3-Zi.-Endetagenwohnung mit Südloggia in Wi.-Delkenheim – provisionsfrei für Käufer!



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines Mehrfamilienhauses in beliebter Wohnlage von Wiesbaden-Delkenheim. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit nur geringem Durchgangsverkehr.

Die Wohnung überzeugt durch ihren schönen Grundriss, die freundliche Atmosphäre und eine helle, moderne Gestaltung. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südloggia, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das sich alternativ hervorragend als Kinderzimmer nutzen lässt.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz, um sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch einen Essbereich mit Esstisch harmonisch einzurichten. Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet genügend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank. Je nach individuellem Bedarf lässt sich hier sogar ein zusätzlicher kleiner Arbeitsplatz für das Homeoffice integrieren.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich ideal in das Gesamtbild ein und bietet neben ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche auch Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Helle Wände, helle Innentüren und pflegeleichte Laminatböden unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung und schaffen eine zeitgemäße, einladende Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer bietet die perfekte Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wünsche im Rahmen einer Modernisierung zu verwirklichen. So lässt sich die Wohnung mit überschaubarem gestalterischem Aufwand individuell weiterentwickeln und ganz an den persönlichen Geschmack anpassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen und praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Fahrräder und vieles mehr bietet.

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Stuttgarter Straße in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Sackgasse im beliebten Wiesbadener Stadtteil Delkenheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule und Kindertagesstätte befinden sich am Ort. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Wiesbaden, Mainz und Frankfurt schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Felder und Spazierwege vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Kaufpreis: 239.000 € – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung & Sanierungen

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend und fachgerecht modernisiert, sodass Sie hier ein absolut zeitgemäßes Wohngefühl erwartet:

- **Modernisierte, helle Wohnräume** mit pflegeleichten Laminatböden (Meister Laminatboden Nussbaum 6293 mit Silenza-Aquastopp-Dämmung) und lackierten, hellen Innentüren (Sanierung in 2016/2017).
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit viel Stellfläche für eine gemütliche Sofalandschaft und direktem Zugang zur sonnigen Südloggia.
- **Moderne Einbauküche (2016/2017 komplett erneuert)**: Fachgerecht geplante Markenküche (Mann Mobilia, Programm Turin) in Seidengrau matt mit hochwertiger Arbeitsplatte im Dekor Keramik dunkel. Voll ausgestattet mit Techwood-Einbaugeräten (Einbauherd mit Ober-/Unterhitze, rahmenloses Glaskeramikkochfeld, teilintegrierter Geschirrspüler und Einbau-Kühlautomat inklusive 4-Sterne-Gefrierfach). Bietet idealen Platz für einen kleinen Frühstückstisch.
- **Umfassende Modernisierung von Elektrik & Wänden (2016/2017)**: Komplette Erneuerung der Elektroinstallation inklusive 4-reihigem Verteilerschrank und modernen FI-Schutzschaltern durch Elektro Kandler (Schalterprogramm Berker S.1 in Polarweiß). Wände und Decken wurden vom Fachbetrieb S. Knaus aufwendig in Q3/Q4-Flächenqualität gespachtelt, mit elegantem Decken-Glattvlies versehen und tapeziert. Eine abgehängte Trockenbaudecke im Flur rundet das moderne Bild ab.
- **Gepflegtes Badezimmer (2017 modernisiert)**: Ausgestattet mit einem neuen Vigour Clivia Waschtisch samt hochwertiger Einhand-Batterie und einem modernen Vigour Clivia Tiefspül-Stand-WC mit Edelstahlscharnieren (umgesetzt durch SHS Schmiele). Bietet tolle Möglichkeiten für eigene, gestalterische Wünsche.
- **Neue Premium-Kunststofffenster (2025)**: Kompletter Austausch aller Fenster (Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro) und der Balkontür durch den Fachbetrieb Kaiser auf das High-End-System VEKA Softline 82 AD (82-mm-Mehrkammer-Geometrie, extrem langlebig).
- **Gemeinschaftseigentum**: Die aufwendige Dachsanierung der Häuser 10–14 wurde im Jahr 2024 vollständig abgeschlossen und bereits komplett aus der Erhaltungsrücklage bezahlt.
- **Praktischer Stauraum**: Ein eigener, sehr großzügiger Kellerraum.

Objektdaten

- **Baujahr:** ca. 1966 (Angabe gemäß Bauakte; abweichende Angabe im Energieausweis: 1963)
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Etage:** 3. Obergeschoss links (Endetage, kein Aufzug – niemand wohnt über Ihnen)
- **Wohnfläche:** ca. 67,38 m² (nach WoFIV berechnet durch die 1000hands AG am 07.09.2026)
- **Miteigentumsanteil:** 140 / 10.000stel am Gesamtgrundstück
- **Heizungsart:** Komfortable Fern-/Nahwärme (Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse D; Endenergieverbrauch: 119 kWh/(m²·a)
- **Kaufpreis:** 239.000,00 € - **provisionsfrei für Käufer**
- **Hausgeld:** derzeit 438 € mtl. Ab 01.01.2027 gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan 396,00 € monatlich. In beiden Beträgen sind jeweils 139,89 € monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage enthalten.
- **Erhaltungsrücklage (Stand 31.12.2025):** 95.197,48 € Gesamtrücklage für die Wirtschaftseinheit (UG 2). Der anteilige Wert für diese Wohnung beträgt 4.033,26 €.

💡 Wichtiger Hinweis zur Erhaltungsrücklage:

Die gesamte Eigentümergemeinschaft (Häuser 4–20) wird von der Hausverwaltung in separate, wirtschaftlich getrennte Untergruppen (Wirtschaftseinheiten) aufgeteilt. Diese Wohnung gehört zur Wirtschaftseinheit UG 2 (Häuser 10–14). Die Instandhaltungsrücklage wird für diesen Gebäudeabschnitt komplett eigenständig angespart und verwaltet.

Lage & Umgebung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Sackgasse im beliebten Wiesbadener Stadtteil Delkenheim. Geprägt von charmanten Fachwerkhäusern im historischen Ortskern und der idyllischen Lage am Wickerbach, verbindet Delkenheim naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur des Rhein-Main-Gebiets.

Der Standort zeichnet sich durch seine strategisch erstklassige Verkehrsanbindung aus: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A66, die eine direkte Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie das Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main bietet. Auch das nahegelegene Mainzer Autobahnkreuz stellt schnelle Wege in alle Richtungen sicher. Die Buslinien von ESWE Verkehr gewährleisten zudem eine komfortable und regelmäßige Anbindung an den Wiesbadener Hauptbahnhof sowie die umliegenden Stadtteile.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein großer REWE-Markt, Bäckereien, eine Apotheke sowie diverse Restaurants im Ortskern sind bequem erreichbar. Delkenheim verfügt zudem über eine eigene Grundschule sowie eine städtische Kindertagesstätte, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht. Die umliegenden Felder und Spazierwege bieten zudem vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Fazit

Eine helle, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Loggia und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Wohnlage von Wiesbaden-Delkenheim. Ob für Singles, Paare, kleine Familien oder als langfristige Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine schöne Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen.

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

Eindrücke der Wohnung:









Grundriss:



GRUNDRISS

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.

Hinweis zu virtuell bearbeiteten Bildern:

Einzelne Innenraumfotos wurden virtuell aufgeräumt, Bepflanzung digital visualisiert.
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. 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 Erkersborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de



MAKLER · ARCHITEKT · CLAUSSEN

IN WIESBADEN UND RHEIN-MAIN SEIT 1984