BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-783-02

65195 WIESBADEN

Freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit extra Wohnbereich und zwei Balkonen in zentraler Lage von Wiesbaden

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 83 m²	1910	3	298.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**298.000 €**	Baujahr	**1910**
Hausgeld	**329,10 €**	Unterkellert	**Ja**
Wohnfläche	**ca. 83 m²**	Schlafzimmer	**2**
Zimmer	**3**	Badezimmer	**1**
vermietbare Fläche	**ca. 83 m²**	Balkone	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**	Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Vermietet	**Ja**	Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Haupteingang

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine gelungene Verbindung aus stilvollem Altbaucharme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem repräsentativen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910, das sich durch seinen gepflegten Zustand und seine charaktervolle Architektur auszeichnet.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen Wohnzimmer, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einer separaten Küche mit Zugang zum Balkon sowie einem Tageslichtbad. Zwei Balkone eröffnen schöne Ausblicke – zum einen in den ruhigen Innenhof, zum anderen auf das lebendige Viertel.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Mansarde mit eigenem Zugang, separater Klingel und eigenem Briefkasten. Sie eignet sich ideal als Büro, Atelier oder persönlicher Rückzugsort. Darüber hinaus besteht hier die Möglichkeit, eine Wohnküche oder ein kleines Badezimmer einzubauen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 810 €, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 90 € pro Monat. Die Mansarde ist freigestellt. Das Hausgeld beläuft sich im Jahr 2026 auf monatlich 329,10 € und beinhaltet eine Rücklagenzuführung von 90 € pro Monat.

Ob als stilvoller Rückzugsort zur späteren Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage: Diese Immobilie überzeugt gleichermaßen durch ihre solide Substanz und ihr vielseitiges Potenzial.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Zentral, charmant und bestens angebunden

Die Wohnung liegt im beliebten Wiesbadener Westend – einem gewachsenen, stilvollen Stadtteil mit historischer Bausubstanz und hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kitas, Schulen und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist nur etwa 36 Gehminuten entfernt, mehrere Buslinien verkehren direkt um die Ecke und die A66 ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler Richtung Frankfurt oder Mainz.

Trotz der zentralen Lage überzeugt das Viertel durch ruhige Seitenstraßen, begrünte Innenhöfe und eine angenehme Nachbarschaft. Parks und Grünanlagen laden zum Entspannen ein und machen die Lage zu einem perfekten Mix aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Treppenhaus



Flur

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Büro / Gästezimer



Büro Ausgang zum vorderen Balkon

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ausblick vom vorderen Balkon



Wohnzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Ausblick vom hinteren Balkon

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ausblick vom hinteren Balkon



Schalfzimmer

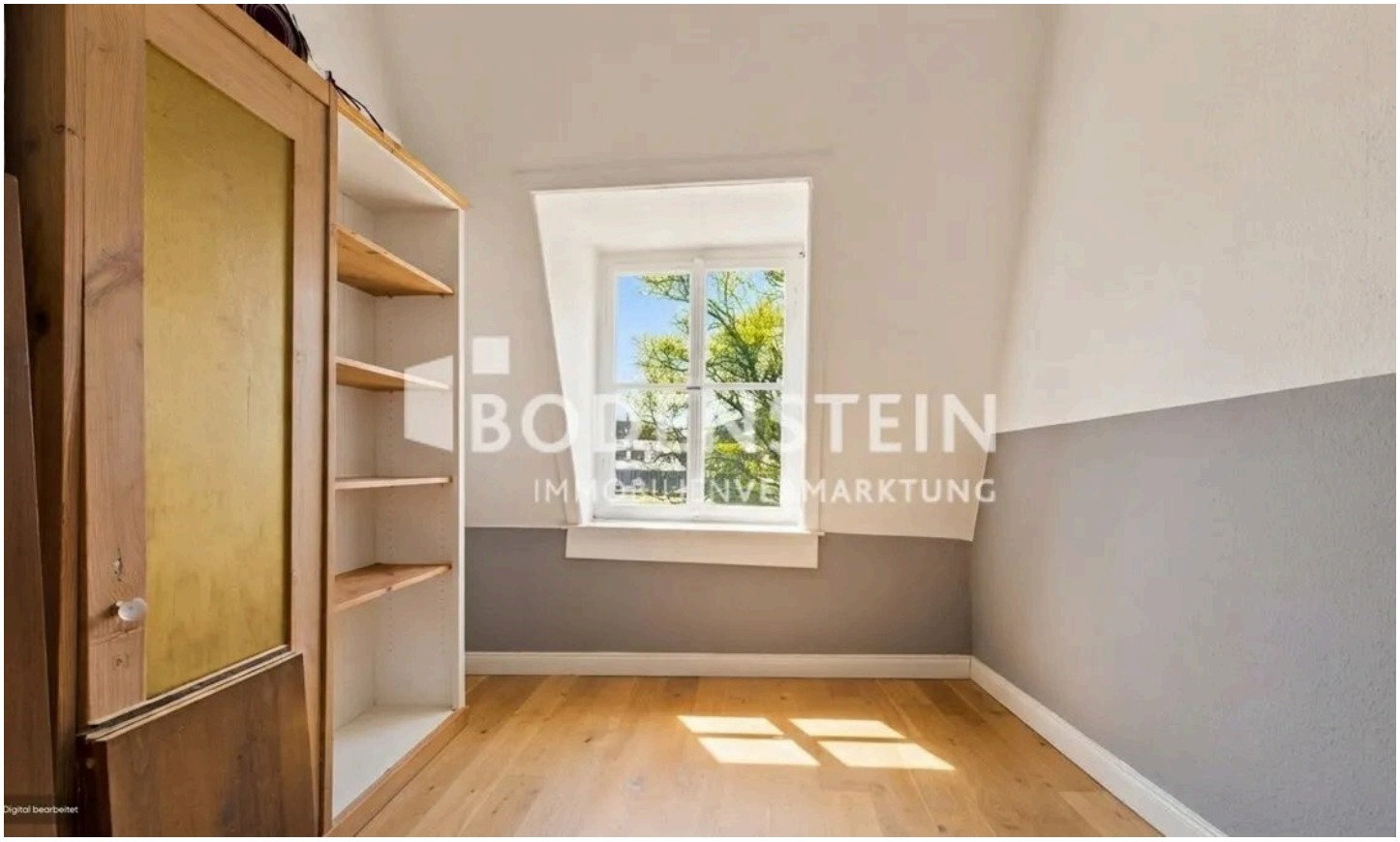
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer



Mansarde - separater Eingang

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Highlights dieser besonderen Wohnung

— Wohnfläche: ca. 83 m² inkl. zusätzliche Mansarde mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

— Zwei Balkone: Einer zur ruhigen Innenhofseite (angrenzend an die Küche), der andere zur Straßenseite (vom Büro/Gästezimmer aus zugänglich)

— Altbautypische Details: Hohe Decken, massiver Dielenboden, charmante Dachschrägen

— Separate Mansarde: Tageslicht, großes Fenster, separater Zugang, ausbaubar zur Wohnraumerweiterung

— Bad mit Fenster: Funktional und hell, mit charmanten Details

— Küche: Praktisch geschnitten mit Essplatz und Zugang zum Balkon

— Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum inklusive

— Innenhof mit überdachtem Bereich: Perfekt zum Abstellen von Fahrrädern

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online