



□□ Renovierte Wohnung mit Stil – top für Singles & Investoren!



Objektbeschreibung

□ Objektbeschreibung

Großzügiger, loftartiger Wohn- und Schlafbereich mit viel Platz zur individuellen Gestaltung

Offene, moderne Einbauküche harmonisch in den Dielenbereich integriert – ideal zum gemeinsamen Kochen & Genießen □

Große Fenster: viel Licht & schöner Blick in die ruhige Hofreite □

Halbes Zimmer – hervorragend als begehrter Kleiderschrank, Abstellraum oder kleines Homeoffice nutzbar □□□□

Badezimmer mit Badewanne – lädt zum Entspannen ein □

Überdachter Außenbereich direkt vor der Wohnung – gehört zur Wohnung & bietet zusätzlichen Raum im Freien □□

Objekt:	132125776
Adresse:	65205 Wiesbaden
Zimmer:	1,5
Wohnfläche:	ca. 55,00 m ²
Etagenzahl:	3
Etage:	2
Einbauküche vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Hausgeld:	300,00 €
Kaufpreis:	199.500,00 €
Käuferprovision:	1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Frisch renoviert & bezugsfertig – perfekt für alle, die modernes Wohnen in einer charmanten, ruhigen Umgebung schätzen ☐☐

☐ Ausstattung

Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum ☐

Großzügiger Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung ☐

Einbauküche & Sanitäranlagen 2018 erneuert – zeitgemäßes Design ☐☐

Umfassende Renovierung 2025 – gepflegtes, hochwertiges Ambiente ☐

☐ Lage – Wiesbaden-Erbenheim (Wandersmannstraße)

Beliebte Wohngegend mit angenehmem Wohnumfeld ☐☐

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten & Ärzte in unmittelbarer Nähe ☐☐☐

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ☐

Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A66 & A671 – kurze Wege in die Wiesbadener Innenstadt, nach Mainz & ins gesamte Rhein-Main-Gebiet ☐

Grünflächen & Spazierwege in der Umgebung – ideal zur Erholung & Freizeitgestaltung ☐☐

☐ Förderung – Hessengeld 2025

Nutze jetzt das neue Hessengeld! ☐

Das Land Hessen unterstützt Erstkäufer von selbst genutztem Wohneigentum mit einem Zuschuss von bis zu 10.000 € pro Käufer.

☐☐ Bei zwei Käufern sind somit bis zu 20.000 € Förderung möglich.

☐ Diese Unterstützung macht den Kauf dieser Wohnung noch attraktiver für Eigennutzer – ein echter finanzieller Vorteil! ☐

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

☐ Warum ideal für Singles & Anleger

Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsaufwand

Beliebte Lage & solide Infrastruktur → hervorragende
Vermietbarkeit

Attraktive Renditechance durch gefragte Wohnlage in
Wiesbaden-Erbenheim

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Küche



Abstellraum



Überdachter Außenbereich



Bad



Ausblick



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com



Lagebeschreibung

Die Etagenwohnung liegt in einem ruhigen Stadtteil von Wiesbaden, einer charmanten Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur aus, mit Geschäften, Restaurants und Parks in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend, was es einfach macht, die Innenstadt oder umliegenden Stadtteile zu erreichen.

Wiesbaden selbst ist bekannt für seine beeindruckende Architektur, die eine Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Annehmlichkeiten bietet. Die Stadt bietet eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, darunter Theateraufführungen, Konzerte und Kunstausstellungen. Außerdem ist Wiesbaden für seine zahlreichen Thermalquellen und Wellnessanlagen bekannt, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen.

Die Region um Wiesbaden herum besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Von Wander- und Radwegen bis hin zu Weinbergen und historischen Sehenswürdigkeiten gibt es hier für jeden Geschmack etwas zu entdecken. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem Ausflüge in die umliegenden Städte und Naturparks, was die Region zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Kulturfans gleichermaßen macht.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Zimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Hausansicht

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Küche

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Abstellraum

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Überdachter Außenbereich

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

