



☐ Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Wiesbaden – Einziehen & Wohlfühlen!



Objektbeschreibung

☐ Einziehen & Wohlfühlen!

Diese stilvolle Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, smarte Technik und eine begehrte Lage – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort und Lebensqualität schätzen.

☐ Ausstattung & Highlights:

☐ Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich – für ein behagliches Raumklima

☐ Luxusbad mit bodenebener Dusche & Whirlpool-Badewanne

☐ Einbauküche (2018) mit hochwertigen Markengeräten & kombiniertem Elektro-/Gaskochfeld

☐ KNX-Smart-Home-System – Steuerung von Licht, Rollläden & Steckdosen über die Gira App

☐ Netzwerksteckdosen in allen Zimmern – ideal fürs Homeoffice

☐ Abgehängte Decke mit LED-Spots & stilvolle 3D-Holzwand mit Lichtakzenten im Wohnzimmer

Objekt:	132125784
Adresse:	65189 Wiesbaden
Baujahr:	1969
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 80,00 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etage:	2
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	117 kWh/(m ² *a)



☐ ☐ Schlafzimmer mit großem Einbauschränk & edler Vertäfelung für ein wohnliches Ambiente

☐ Kinderzimmer (2025) mit neuem Vinylboden & frischer Wandgestaltung

☐ 10 m² überdachter Balkon mit Beleuchtung & Stromanschluss – eine private Oase im Freien

☐ Kellerraum (ca. 12 m²) + Dachboden (ca. 5 m²) für zusätzlichen Stauraum

☐ Waschküche, Fahrradkeller & Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

☐ PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

☐ Sanierung & Modernisierung:

☐ ☐ Kernsanierung der Wohnung: 2017–2018

☐ Hausmodernisierung: 2023–2025

☐ Leitungen für Wasser, Gas & Elektrik komplett erneuert

☐ Neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung & moderne Rollladenkästen für beste Isolierung

Neue Fassadendämmung & Anstrich

Neues Dach mit Dachbodendämmung

Neue Heizungsanlage (Gas-Zentralheizung)

Fenster im Treppenhaus erneuert

Außenanlagen neugestaltet

☐ Lage & Infrastruktur:

Hausgeld: 344,00 €

Stellplatzkaufpreis: 15.000,00 €

Kaufpreis: 375.000,00 €

Käuferprovision: 1,19% inkl. gesetzlicher MwSt.



☐ Begehrte Lage in Wiesbaden-Südost (Hermann-Jansen-Straße)

☐ Einkaufsmöglichkeiten (HIT, Lidl, Aldi, Bäcker, Ärzte, Post) in wenigen Minuten erreichbar

☐ Hauptbahnhof Wiesbaden: 15–20 Minuten fußläufig

☐☐☐☐ Schulen & Kindergärten in der Nähe – ideal für Familien

☐ Neue Sporthalle & Sportvereine in der Umgebung – perfekt für aktive Freizeitgestaltung

☐ Schnelle Anbindung an die Autobahn – ideal für Pendler

☐☐ Fazit:

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für alle, die Stil, Komfort und Nachhaltigkeit in einer begehrten Lage in Wiesbaden suchen.

Dank der hochwertigen Ausstattung und der umfassenden Sanierung bietet sie ein Zuhause zum Verlieben. ☐

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Kinderzimmer



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com



Lagebeschreibung

Die Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen und charmanten Stadtteil von Wiesbaden. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine historische Architektur und seine begrünten Straßen aus. In unmittelbarer Nähe finden sich gemütliche Cafés, kleine Geschäfte und Parks, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen.

Wiesbaden, die Landeshauptstadt von Hessen, ist bekannt für ihre eleganten Gebäude, ihre kulturellen Angebote und ihre schönen Parks. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Durch ihre Lage im Rhein-Main-Gebiet ist Wiesbaden zudem ein wichtiges Wirtschaftszentrum mit guten Verkehrsanbindungen.

Die Region um Wiesbaden besticht durch ihre malerische Landschaft und ihre Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Rhein und zu den Weinbergen des Rheingaus lädt zu Ausflügen und Erholung ein. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von kulturellen Highlights wie Schlösser, Museen und Veranstaltungen, die das Leben in dieser Region besonders attraktiv machen.

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**

Die Objektbilder

Hausansicht



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Wohnzimmer

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

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

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

Kinderzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

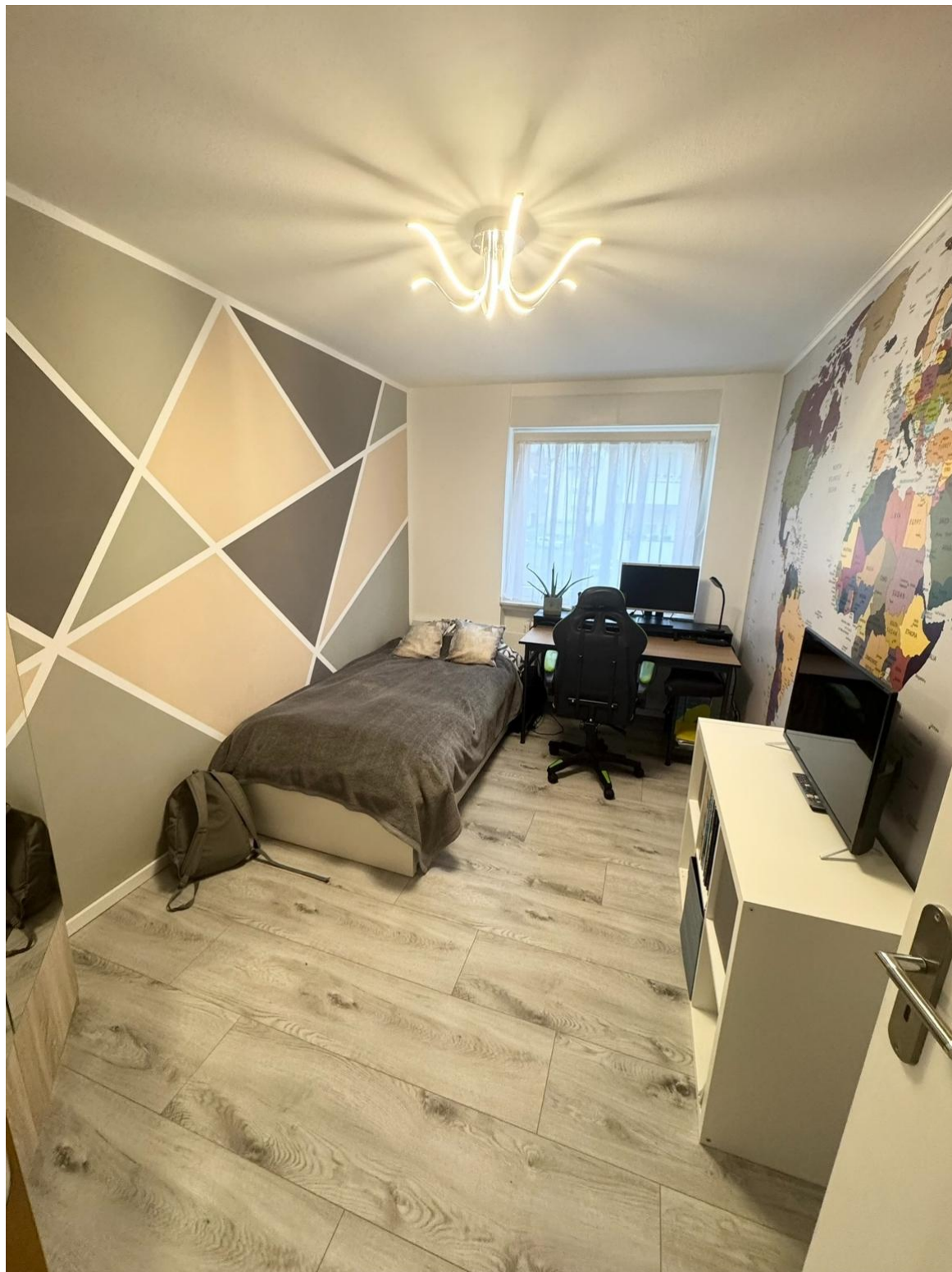
Duje Vrdoljak

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

Flur

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

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

Badezimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



 **Fairpreis-Makler**

