

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Fairpreis-Makler

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

Luxusbäder mit bodenebener Dusche & Whirlpool-Badewanne

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

KNX-Smart-Home-System – Steuerung von Licht, Rolläden & 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
Etagen:	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)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

- Schlafzimmer mit großem Einbauschrank & 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

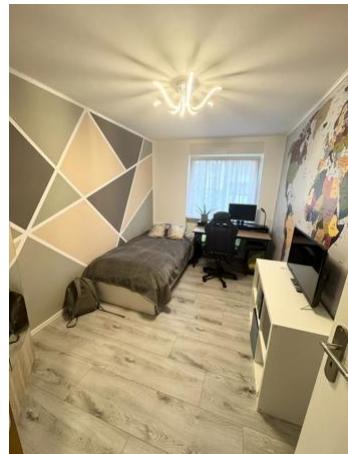
Duje Vrdoljak

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



 Fairpreis-Makler

Kinderzimmer



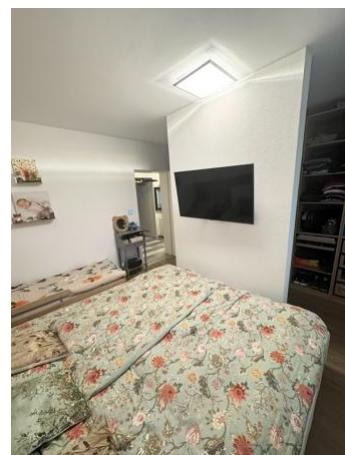
Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

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



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

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



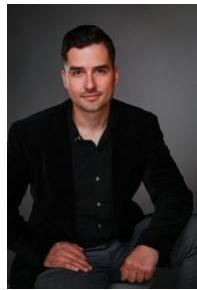
 Fairpreis-Makler



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

