



Objekt 1-25-039

Wiesbaden: Gepflegte 3-Zimmerwohnung in Südost!

Wohnfläche ca.

72 m²

Baujahr ca.

1970

Zimmer

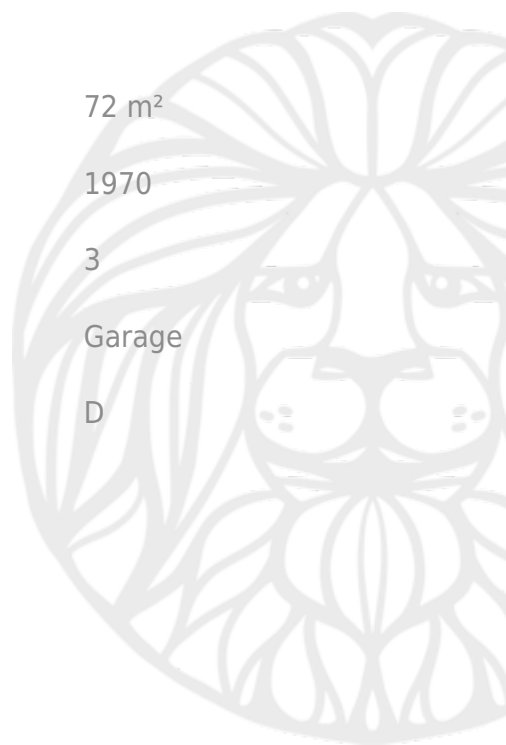
3

Besonderheit

Garage

Energieeffizienzklasse

D



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Baujahr	ca. 1970
Wohnungskategorie	Keine Angabe
Objektzustand	Gepflegt
Zimmer	3
Etage	1. OG
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 72 m ²
Einbauküche	☒
Keller	☒
Balkon/Terrasse	☒
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

249.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	124 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	D

Adresse

65189 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Diese Wohnung trägt den Charakter der 60er Jahre mit Würde – klar geschnitten, funktional gedacht und bereit für neue Ideen. Wer nostalgischen Charme schätzt und dabei ein solides Raumangebot sucht, findet hier den passenden Rahmen.

Der Grundriss folgt dem klassischen Prinzip der Zeit: kompakt, strukturiert, mit klarer Trennung von Wohnen und Rückzugsbereichen. Die Küche ist klein, aber effizient – alles hat seinen Platz, nichts ist zu viel. Wer gerne reduziert lebt oder auf clevere Stauraumlösungen setzt, wird sich hier schnell wohlfühlen.

Das Badezimmer ist ebenso kompakt, mit allem ausgestattet, was es braucht – kein Schnickschnack, sondern funktional und ehrlich.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das Wohnzimmer. Es bietet ausreichend Platz für Sofa, Esstisch und persönliche Wohnideen – und öffnet sich zur Loggia: überdacht, ruhig gelegen, mit Blick ins Freie. Ein Ort, an dem die Zeit langsamer läuft – ob mit Kaffee, Buch oder Abendsonne.

Das Schlafzimmer ist klassisch geschnitten und schafft Ruhe durch Einfachheit. Ein großer Schrank passt hier ebenso gut wie persönliche Details – ein Raum, der sich nicht aufdrängt, sondern einlädt.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot – perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Hell, separat zugänglich und flexibel nutzbar – je nach Lebensphase und Bedarf.

Und das Beste: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage direkt vor dem Haus. Ob für Auto, Fahrrad oder als zusätzlicher Stauraum – ein echtes Plus in dieser Lage.

Diese Wohnung ist ein ehrliches Stück Wohnarchitektur aus einer Zeit, in der Klarheit und Funktion den Ton angaben – bereit für frische Ideen, neue Farben und ein Zuhause mit Geschichte.

Sie sind neugierig? Gerne stehen wir Ihnen für Ihren persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

- Gepflegtes Haus und Wohnung
- Einbauküche
- Loggia
- Einzelgarage vor dem Haus
- Abstellraum im Keller
- Abstellraum im Speicher

Lage

Der Ortsteil Südost in Wiesbaden zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der hessischen Landeshauptstadt. Er besticht durch seine zentrale Lage, die eine ideale Verbindung zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnkomfort bietet. Südost liegt südlich des Stadtzentrums und ist hervorragend an die Innenstadt angebunden, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants, bequem erreichbar sind.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die Autobahnanschlüsse A66 und A671 ist die Region perfekt in das Rhein-Main-Gebiet eingebettet, und auch der Hauptbahnhof Wiesbaden ist nur wenige Minuten entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die Südost mit anderen Stadtteilen und der Innenstadt verbinden. Der Ortsteil selbst zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus gepflegten Wohnanlagen, Gründerzeitvillen und modernen Neubauten aus. Grünflächen wie der nahegelegene Kurpark oder die Aukammtal-Anlagen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Familien profitieren von den zahlreichen Kindergärten und Schulen in der Umgebung, während Berufspendler die Nähe zur Innenstadt und den umliegenden Business-Standorten schätzen.

Grundriss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 0611/364-86999

✉ info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Sonstige Angaben:

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

☐ JA ☐ NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

☐ JA ☐ NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde

