



Stilvolles Apartment über den Dächern von Wiesbaden

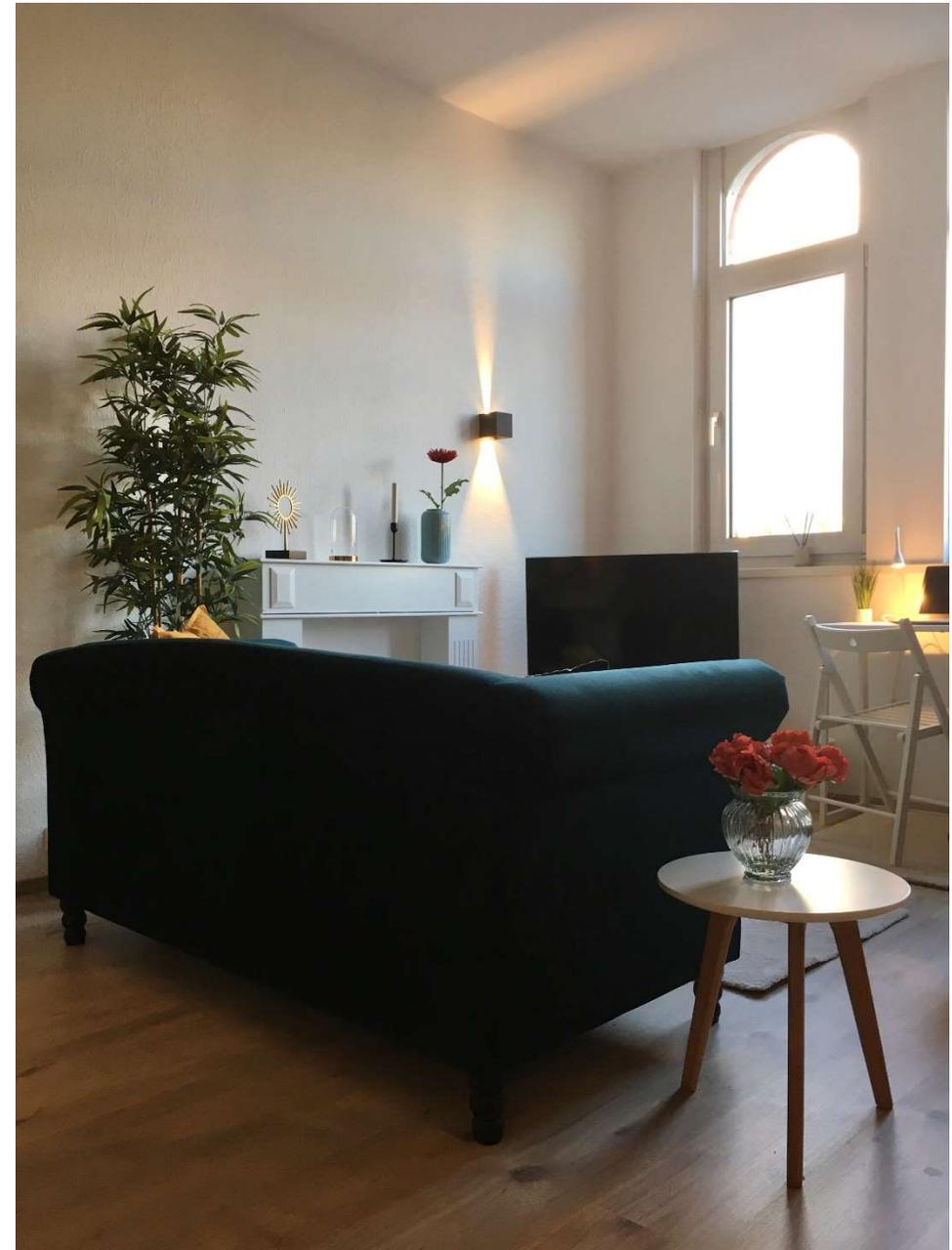
REWA
REWA

Objektadresse: Lahnstraße 4, 65195 Wiesbaden

Objekt-ID: 2053 | Wohnfläche ca. 27 m² | Angebotspreis 135.000€

Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung (4. OG, kein Aufzug)
Objekttyp	Mehrparteienhaus (insgesamt 11 Einheiten)
Miteigentumsanteil	2.863/100.000 bzw. ca. 2,8%
Bauweise	Massiv
Objektzustand	Sehr gepflegt , zuletzt renoviert im Jahr 2020
Inventar	Vollständig ausgestattet mit modernen Möbeln
Baujahr	Ca. 1904
Grundstücksgröße	ca. 473m ²
Wohnfläche	ca. 27m²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Strom: Nachtspeicheröfen & Warmwasseraufbereitung Stromkosten im Jahr 2023 pro Monat: ca. 89€
Keller	Eigenes Abteil ca. 9m ²
Abstellkammer	Gegenüber der Wohnung, ca. 3m ² , mit Dachfenster 116€ , davon a) umlagefähig ca. 56€, b) Rücklagenzuführung ca. 15€
Hausgeld gem. WP 2024	Insgesamte Betriebskosten (inkl. Strom/ Heizung/ Warmwasser) pro Monat: ca. 205€
Energieausweis	Endenergieverbrauch: 114 kWh/(m ² *a) Klasse: D 3,57% inkl. Umsatzsteuer - wir sind für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv
Provision	
Kaufpreis	135.000€ inkl. Inventar / 5.000€ pro m ²



Beschreibung der Immobilie



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Luxus und Gemütlichkeit auf 27m² vereint! Dieses verlockende Apartment befindet sich in einem atemberaubenden Jahrhundertwende-Haus aus dem Jahr 1904 im begehrten Wiesbadener Westend.

Ausstattung:

Treten Sie ein und lassen Sie sich von einem modernen und stilvollen Interieur begrüßen. Das Apartment ist mit modernen Möbeln ausgestattet, die sorgfältig ausgewählt wurden, um höchsten Komfort zu bieten. Jeder Quadratmeter ist optimal genutzt, um ein behagliches Wohnambiente zu schaffen. Neben den wohnlichen Details wurde ebenso das haushaltsübliche Inventar bedacht, um sofort einziehen zu können. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

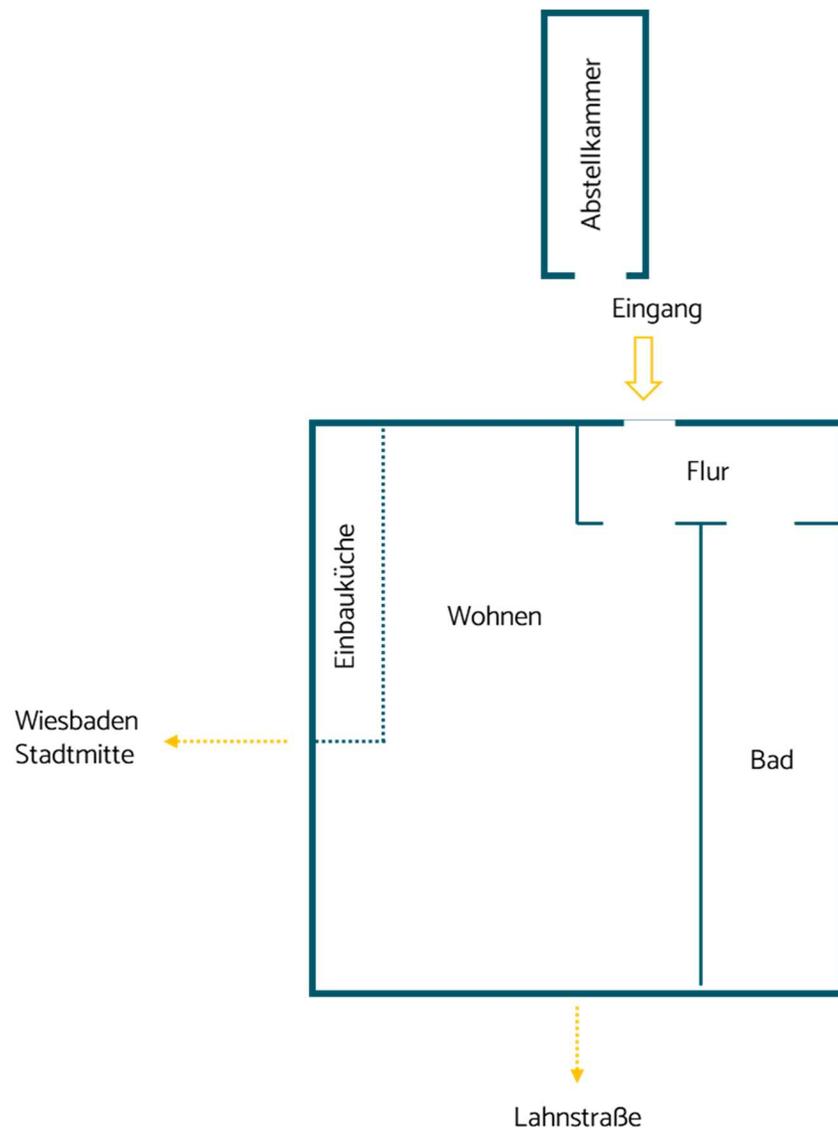
Investitionspotenzial:

Diese Immobilie ist nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch eine perfekte Kapitalanlage. Mit einer zuletzt zuverlässig erzielten Warmmiete von 895€ und niedrigen Betriebskosten von nur 205€ im Jahr 2023 bietet dieses Apartment eine attraktive **Brutto-Rendite von über 6%**. Die Geschichte des Gebäudes aus dem frühen 20. Jahrhundert verleiht ihm einen einzigartigen Charme und bietet beste Chancen für ein weiteres Wertsteigerungspotenzial im Laufe der Zeit.

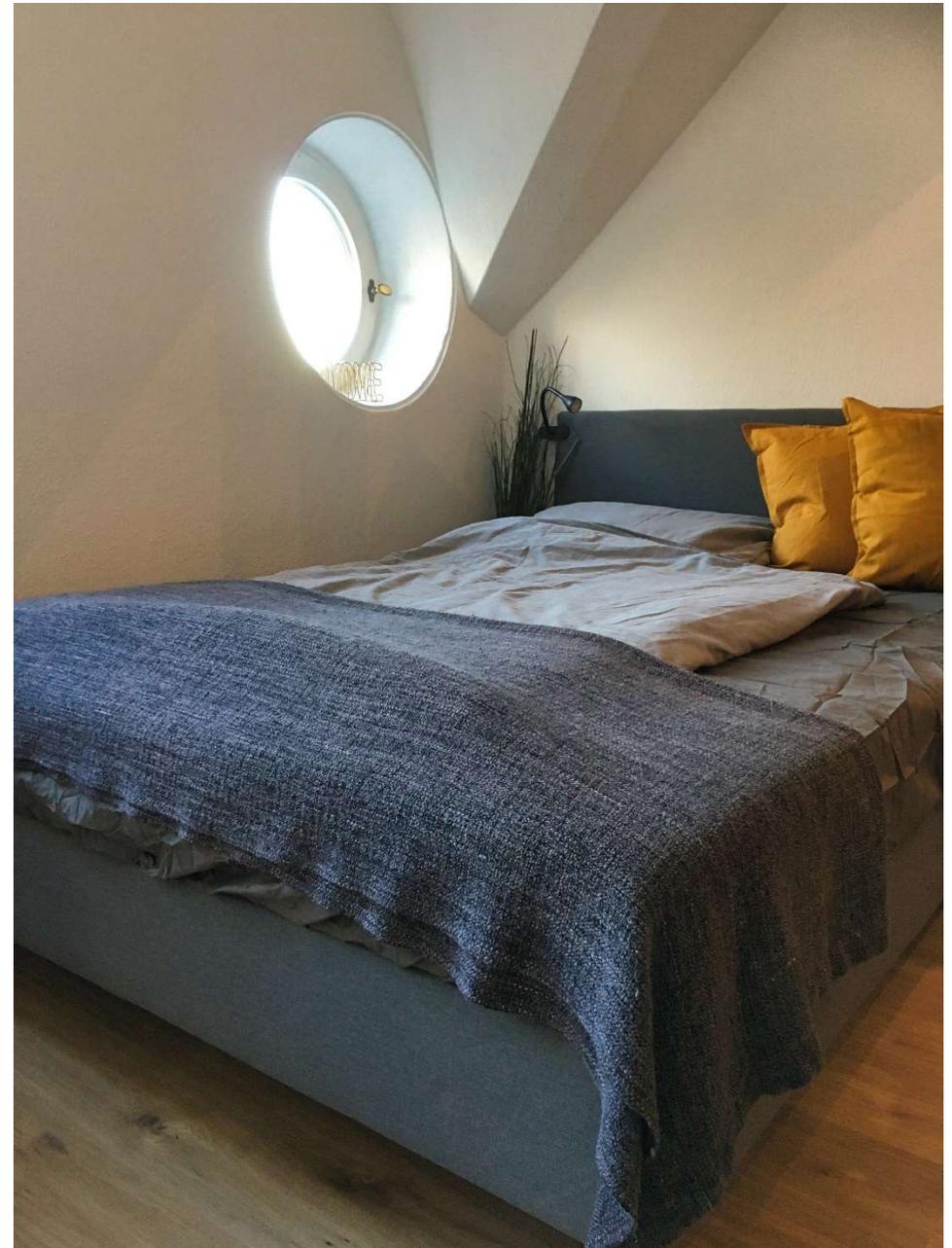
Fazit:

Ob Sie auf der Suche nach einem stilvollen Stadtnest für sich selbst oder nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit sind, dieses Apartment bietet beides. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil des prestigeträchtigen Wiesbadener Westends zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Grundriss



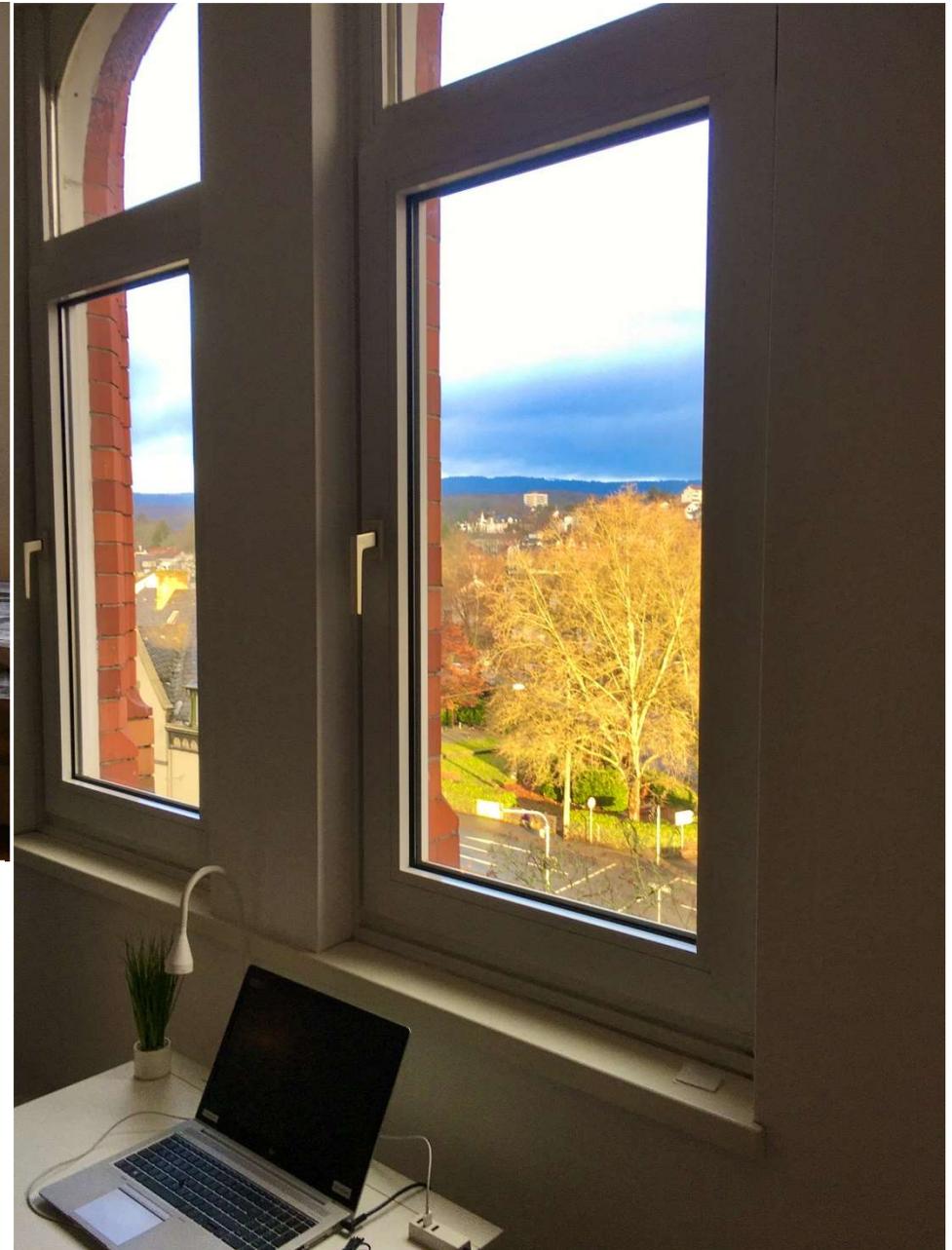
Die Grundrisse und Wohnflächen dienen nur Anschauungszwecken.
Verbindliche Angaben finden Sie in den offiziellen Dokumenten.



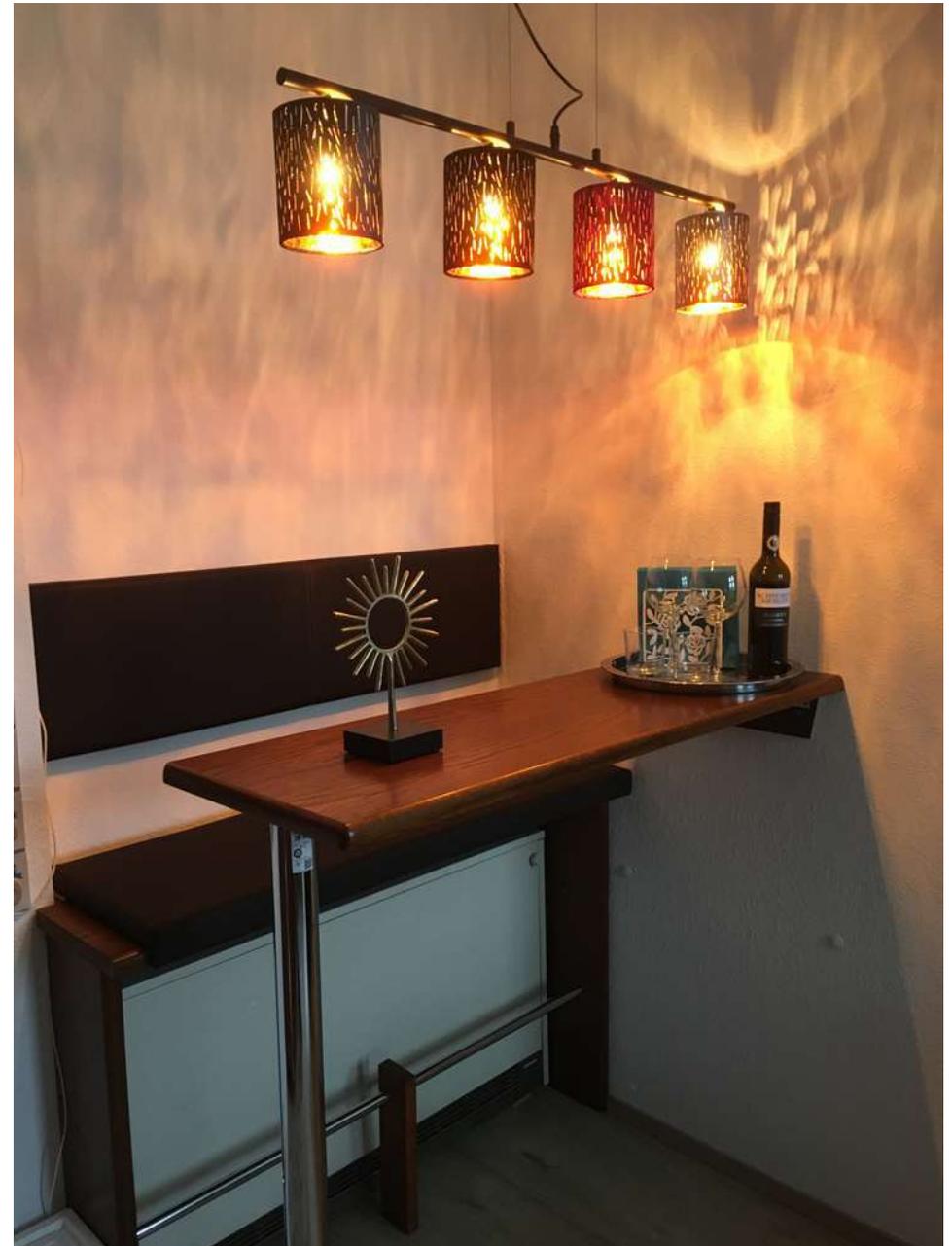
Gemütliches Wohnzimmer mit tollem Blick in den Taunus



Im Wohnbereich befinden sich neben einem 40" Samsung-TV ein einladendes Sofa, wohnliche Dekorationen sowie ein praktischer Schreibtisch mit tollem Ausblick in die Ferne. Das historische Ambiente wird angereichert durch den hellen Kaminsims sowie das hochwertige Eiche-Laminat im gesamten Wohnbereich.



Theke mit Wandsitzbank



Modernes Badezimmer mit authentischem Rundfenster



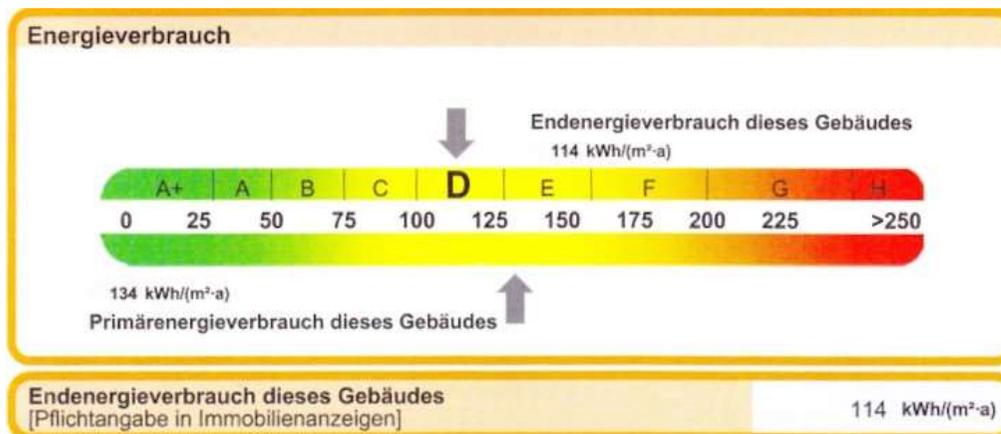
Helle Fliesen in Weiß- und Grautönen gepaart mit weißem Badkeramik und hochwertigen Armaturen sorgen für ein freundliches Badezimmer, welches neben einer Dusche auch Platz für die Waschmaschine bietet. Das runde Fenster kreiert ein ganz besonderes Raumgefühl. Im Inventar inkludiert ist zudem die Waschmaschine.

Highlights

- ▷ Umfassend renoviert in 2020 - sofort bezugsfertig und bis 03/24 vermietet
- ▷ Hochwertig möbliert und komplett ausgestattet - **Inventar im Kaufpreis inkludiert**
- ▷ Stark nachgefragt: Durchweg vermietet für zuletzt 895€ Warmmiete pro Monat (hiervon ca. 700€ Reinertrag durch ein niedriges Hausgeld und geringe Betriebskosten)
 --> **Hohe Bruttorendite von ca. 6,2% in Wiesbadener Bestlage!**
- ▷ Gemütliche Giebelwand / Dachschräge mit zwei großen rechteckigen und zwei runden Fenstern
- ▷ Historisches Ambiente des 1904 erbauten und sehr gepflegten Jahrhundertwende-Hauses
- ▷ Direkte Lage am Dürerplatz im Wiesbadener Westend
- ▷ Beste ÖPNV-Anbindung direkt vor der Haustür
- ▷ Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus

Energieausweis

- ▷ Energieausweis: Verbrauchsausweis
- ▷ Endenergiebedarf: 114 kWh/(m²*a)
- ▷ Wesentlicher Energieträger: Strom
- ▷ Baujahr Wärmeerzeuger: 2000



Wiesbaden - Kurstadt und Landeshauptstadt



Die Lage dieses Apartments lässt keine Wünsche offen. Das Wiesbadener Westend ist bekannt für seine exklusive Atmosphäre und seine Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Von trendigen Cafés und Restaurants bis hin zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten - hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über den ÖPNV ermöglicht es Ihnen, die umliegenden Viertel und die Innenstadt von Wiesbaden problemlos zu erreichen. Zudem gibt es zahlreiche öffentliche Parkplätze in direkter Umgebung des Hauses.

Weitere Impressionen

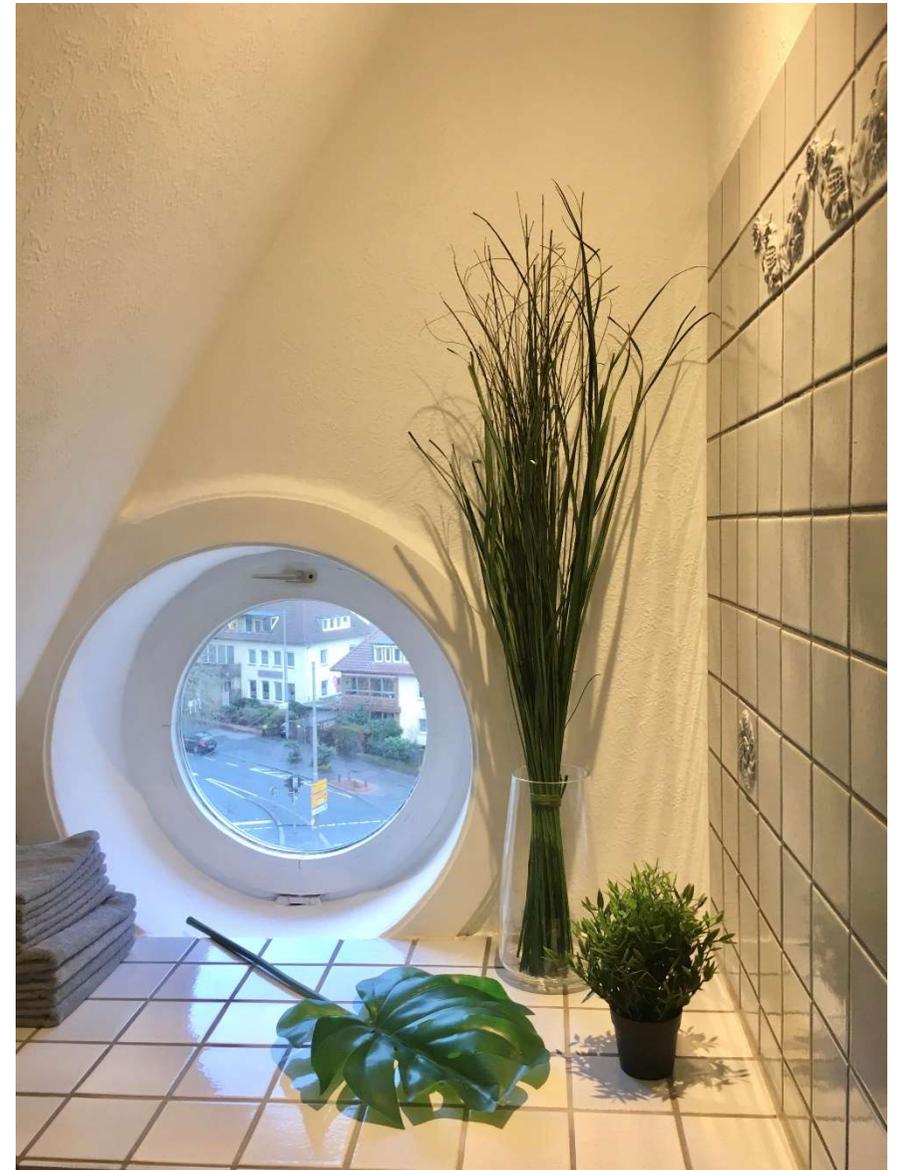


Die Geschichte des Gebäudes aus dem frühen 20. Jahrhundert verleiht ihm einen einzigartigen Charme. Beeindruckende Details der imposanten Architektur bewirken eine zeitlose Eleganz und besondere Ästhetik. Durch die exzellente Instandhaltung und Pflege ist dieses Jahrhundertwende-Haus nicht nur eine Augenweide, sondern auch eine sichere Investition. Die historischen Merkmale erhöhen nicht nur den emotionalen Wert, sondern auch den finanziellen Wert der Immobilie.



Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich die separate Abstellkammer, welche Stauraum außerhalb des Wohnbereichs bietet. Durch das Dachfenster ist hier bspw. auch das Trocknen von Wäsche möglich.

Weitere Impressionen



Weitere Impressionen



Ihr Ansprechpartner



Herr Dennis Yumuk

Geschäftsführer | **Immobilienmakler (IHK)**

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 3267

wanning@pfalzgraf.immo

www.pfalzgraf.immo

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Notizen
