Herberich Immobilien e.K
Verkauf • Vermietung • IVD

EXPOSÉ

4 Zimmerwohnung 150 m2 mit Balkon in zentraler Toplage Wiesbaden Innenstadt 6

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 65185 Wiesbaden
Baujahr: 1899
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Hausgeld (ca.): 590,- €
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis € 765.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4787414

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	65185 Wiesbaden
Baujahr	1899
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Kaufpreis	765.000,- €
Hausgeld (ca.)	590,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1899
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	2,975
Provisionshinweis	Provision inkl. 19 % mwst

Objektbeschreibung:

Großzügige und modernisierte Erdgeschosswohnung in begehrter Wiesbadener Lage

Diese eindrucksvolle Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 150 m², die sich auf vier gut geschnittene Zimmer verteilt. Dank der Modernisierung aus dem Jahr 2023 präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Die gehobene Ausstattung spiegelt sich in jedem Detail wider und sorgt für ein anspruchsvolles Wohngefühl. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und macht die Wohnung sofort nutzbar. Das Badezimmer wurde ebenfalls auf aktuellem Stand gebracht und überzeugt mit hochwertigen Materialien. Ein Balkon zum Innenhof ist vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus 1899 mit insgesamt EG, 2 Etagen und DG. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung mit Gas.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar.
Die Miete ist aktuell unter Marktmiete und steigerungsfähig.
Eigenbedarfsanmeldung für Selbstnutzer im rechtlichen Rahmen möglich

Energieausweis ist in Arbeit

Ausstattung:

Balkon
Gasetagenheizung

Lagebeschreibung:

Wiesbaden-Mitte - zentraler geht es kaum. Die Moritzstraße liegt im Herzen der hessischen Landeshauptstadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer gewachsenen, eleganten Stadtstruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgewählte Boutiquen sowie eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Weinlokale sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die berühmte Wilhelmstraße mit ihren prachtvollen Gründerzeitbauten, dem Kurpark und dem Hessischen Staatstheater liegt praktisch vor der Haustür.

Die Innenstadt von Wiesbaden bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Frankfurt am Main sowie an das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Für Pendler stehen zudem mehrere Bus- und Stadtbahnlinien zur Verfügung, die eine reibungslose Mobilität in alle Stadtteile gewährleisten.

Wer die Natur sucht, findet auch hier das Richtige: Die weitläufigen Parkanlagen rund um den Kurpark sowie die Ausläufer des Taunusgebirges sind in kürzester Zeit zu erreichen und laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Wiesbaden verbindet auf einzigartige Weise Großstadtflair, kulturellen Reichtum und Lebensqualität - eine Adresse in der Moritzstraße ist damit nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in einen der begehrtesten Standorte der Region.

Sonstiges:

Das vorliegende Expose und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4787414

Aktualität dieser Angaben.

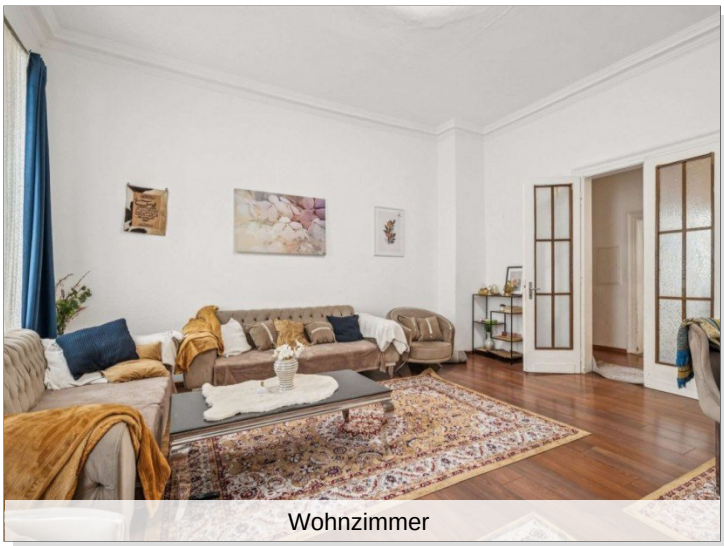
Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

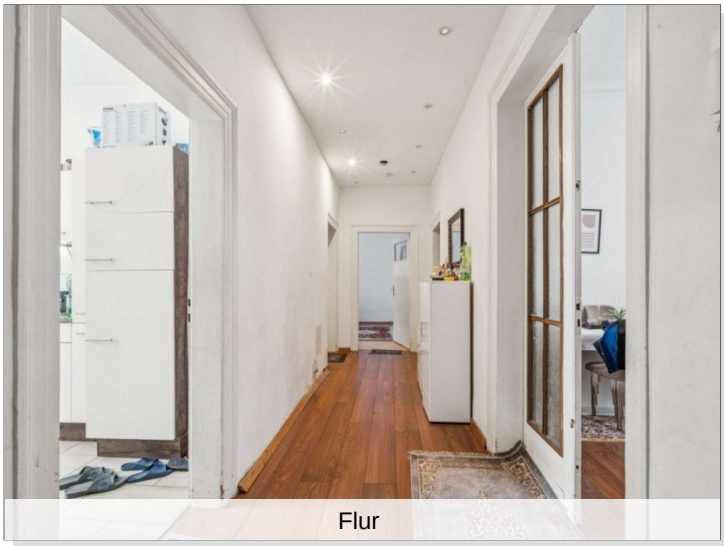
Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

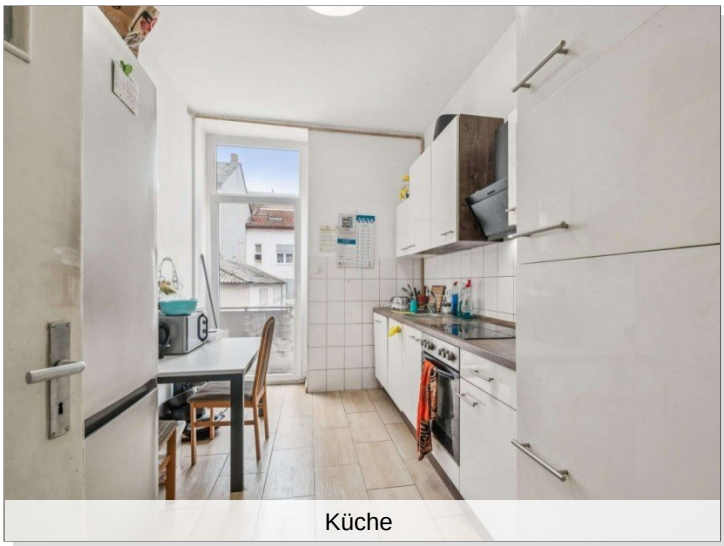
Zwischenverkauf vorbehalten

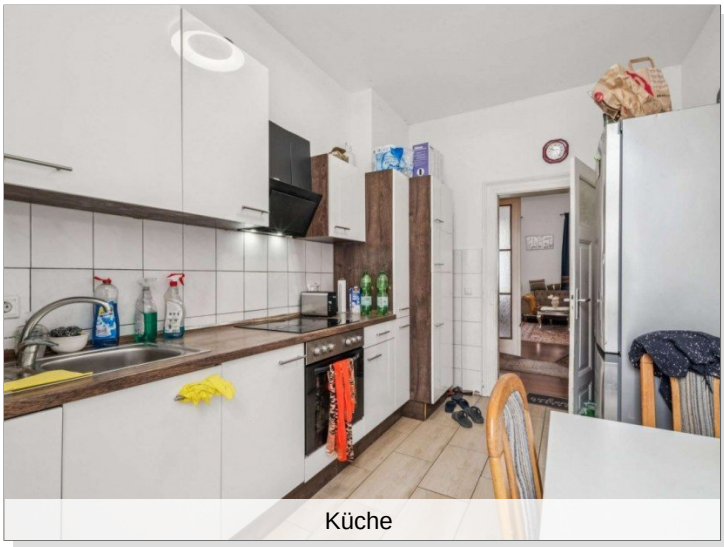
Objektbilder:

Wohnzimmer


Wohnzimmer


Flur


Küche


Küche

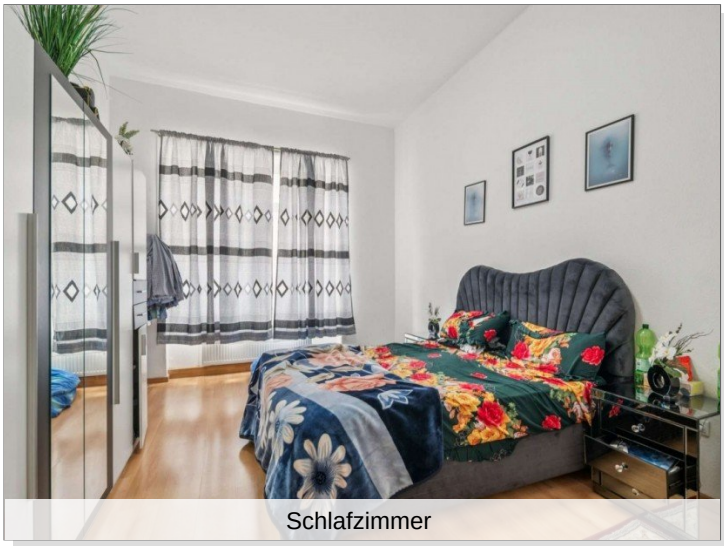
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4787414

Außenansicht


Schlafzimmer

Innenhof

Schlafzimmer

Badezimmer

Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

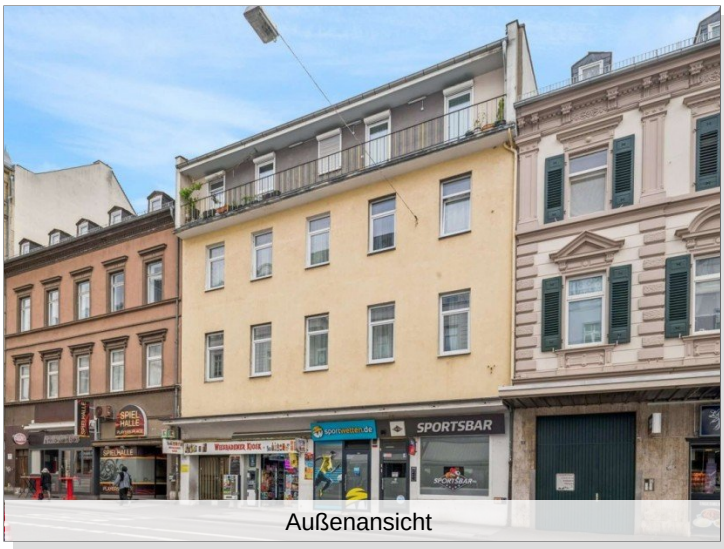
Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

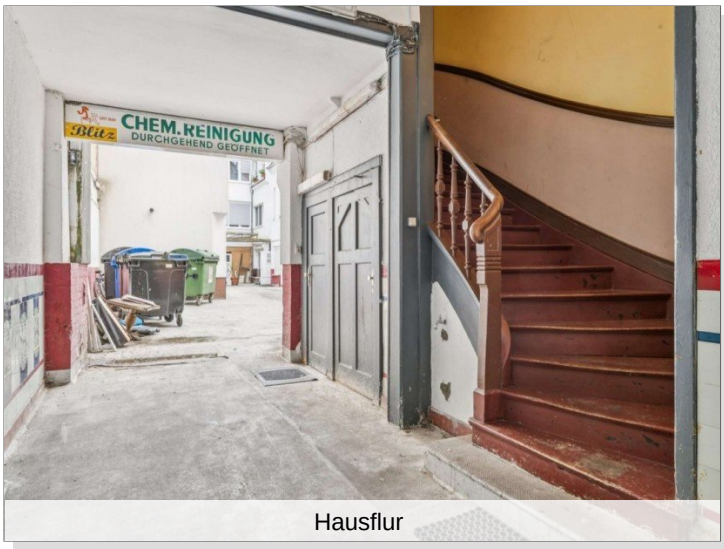
> Erdgeschosswohnung
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4787414

Schlafzimmer

Hausflur



Außenansicht



Hausflur

Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4787414

Ansprechpartner:

Telefon: 06119490665
E-Mail: herberich@herberich-immobilien.de

Firmendaten:

Mustermann Immobilien GmbH
Musterstraße 1

00000 Musterstadt

Tel.: +49 (0) 241 / 0 00 00 00
Fax: +49 (0) 241 / 0 00 00 00
E-Mail: info@mustermann-immobilien.de
Internet: www.mustermann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Paul Mustermann

Registergericht: Amtsgericht Musterstadt
Registernummer: HRB 0000
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 00000000

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026