

KURZEXPOSÉ (08011)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.



- Objekt** : **Wohn-/ Geschäftshaus in Wiesbaden - citynah**
- Lage** : Wiesbaden Innenstadt. Die Fußgängerzone ist fußläufig zu erreichen. Eine sehr gute Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist über öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Auch die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.
- Grundstück*** : 428 m²
- Gesamtfläche*** : 567 m² Wfl. zzgl. 202 m² Gewerbefl. = 769 m² Gfl.
- Baujahr*** : 1912
- Beschreibung** : Die Altbauvilla wurde in den Jahren 1986 - 1994 je nach Verfügbarkeit der Wohnungen saniert. Der ursprüngliche Innenhof wurde überbaut, eine Verbindung zwischen Hinter- und Vorderhaus geschaffen und die Gewerbeeinheit erweitert. Über dem Zwischenbau ist eine begrünte Dachterrasse für 2 Wohnungen im 1.OG entstanden. Des Weiteren wurden alle Fenster und Heizungen erneuert, sowie die Bäder und teilweise die Balkone renoviert.

KURZEXPOSÉ (08011)

Seite 2

In folgende Arbeiten ist noch zu investieren:

- Renovierung Treppenhaus Hinterhaus
- Gemeinschaftsantennenanlage
- Modernisierung von Satellitenempfang bzw. Kabelfernsehen (bereits verlegt) in das Kabelnetz einspeisen
- neuer Hofbelag
- Renovierung von 2 Balkonen im Vorderhaus (Belag/ Anstrich)

Jahresnettomiete* : EUR 55.980,-

Zustand : normaler Zustand

Kaufpreis : EUR 950.000,-

Maklergebühr : 5,95 % (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) des Kaufpreises für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Käufer zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln – vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. **Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.** Die vereinbarte Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte