

## KURZEXPOSÉ (08069)

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 : **2 Mehrfamilienhäuser in der Wiesbadener City**

Lage : Wiesbaden-Stadtmitte. In der City der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen ca. 21.000 Einwohner. In diesem Bezirk vereinigen sich in ausgewogener Balance Wohnen, Lernen, Arbeiten, Genießen, Einkaufen - oder, um es auf den Punkt zu bringen: Hier lässt es sich in bunter Vielfalt leben.

Der örtliche Mittelpunkt wird durch das Ensemble von Hessischem Landtag, Marktkirche, altem und neuem Rathaus mit dem sich anschließenden Dernschen Gelände gebildet. Nicht nur die Fußgängerzone mit Kaufhäusern und Einzelhandelsläden, sondern auch die weiteren Geschäftstraßen laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum ausgedehnten Einkaufsbummel ein.

Die Wiesbadener Innenstadt bietet heute ein sehr einheitliches Erscheinungsbild, dessen Gebäude fast alle dem Klassizismus, Historismus und Jugendstil zuzurechnen sind. Durch ihren Ruf als Weltkurstadt entstanden in der Innenstadt viele repräsentative öffentliche Gebäude wie das Kurhaus (1907), das Hessische Staatstheater (1894), die Marktkirche (1853 bis 1862) und die Ringkirche (1894), sowie ausgedehnte Parkanlagen wie der Kurpark, der Warme Damm, die Reisinger-Anlagen und das Bowling Green.

## KURZEXPOSÉ (08069)

Seite 2

Die beiden Hauptwohnbereiche liegen mit dem Bergkirchengebiet im Norden und in der von Kaiser-Friedrich-Ring, Bahnhofstraße und Rheinstraße umgrenzten südlichen Innenstadt. Beide Wohnquartiere mit den angrenzenden Straßen zeichnen sich unter anderem durch ein intensives Stadtgrün aus.

Die Stadt Wiesbaden ist gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch das südliche Stadtgebiet führt in West-Ost-Richtung die Bundesautobahn A 66 aus dem Rheingau in Richtung Frankfurt am Main. Von ihr zweigen in Richtung Süden die A 643 nach Mainz und in Richtung Südosten die A 671 nach Hochheim am Main ab. Im Osten führt die A 3 vom Frankfurter Kreuz in Richtung Köln vorbei. Folgende Bundesstraßen führen durch das Stadtgebiet: B 54, B 262, B 263, B 417 und B 455. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen Busse der ESWE Verkehrsgesellschaft mbH sowie andere in ihrem Auftrag tätige Unternehmen. Wiesbaden ist ebenfalls an das S-Bahn-Netz Rhein-Main angeschlossen und seit der Fertigstellung der Neubaustrecke Rhein-Main-Köln durch den Anschluss an das ICE-Netz seit 2002 wieder ein Fernbahnhof.

- Grundstück\* : 818 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche\* : 1.812 m<sup>2</sup>
- Baujahr\* : 1890  
- beide Altbauten sind Einzelkulturdenkmal in Sinne §2 Abs1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- Flächenaufteilung\* : Wohnungen Haus 1:  
EG links 44 m<sup>2</sup>, EG rechts 112 m<sup>2</sup>, 1.OG links 69 m<sup>2</sup>, 1.OG rechts 103 m<sup>2</sup>, 2.OG links 64 m<sup>2</sup>, 2.OG rechts 107 m<sup>2</sup>, 3.OG links 44 m<sup>2</sup>, 3.OG rechts 130 m<sup>2</sup>, DG links 58 m<sup>2</sup>, DG rechts 104 m<sup>2</sup>
- Wohnungen Haus 2:  
EG 168 m<sup>2</sup> (Gewerbe), 1.OG 173 m<sup>2</sup>, 2.OG 173 m<sup>2</sup>, 3.OG 173 m<sup>2</sup>, 4.OG 185 m<sup>2</sup>, 5.OG 105 m<sup>2</sup>
- Beschreibung : Die zum Verkauf stehenden Mehrfamilienhäuser bestehen aus 15 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Die Liegenschaften befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Teilweise wurden wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, einige Maßnahmen auch durch die Mieter selbst. Die Wohnungen sind teilweise mit Gasetagenheizungen und teilweise mit Einzelöfen (manche sind Eigentum der Mieter) ausgestattet.
- Ausstattung : - Tragende Wände: Die tragenden Wände bestehen aus Ziegel-mauerwerk.  
- Dach: Das Dach ist in Zimmermannskonstruktion ausgeführt und mit Schiefer gedeckt  
- Keller: Die Keller weisen baujahresbedingte Feuchtigkeit auf. Die Geschosdecke ist massiv ausgeführt.

## KURZEXPOSÉ (08069)

Seite 3

- Geschosdecken: Die Geschosdecken bestehen aus einer Holzbalkenkonstruktion.
- Treppenhaus: Das Treppenhaus ist massiv ausgeführt und macht einen großzügigen und hellen Eindruck. Der Auftritt ist aus Holz, teilweise mit PVC gedeckt.
- Fenster/Türen: Außen-, Innentüren und Fenster sind aus Holz.
- Fassaden: Die Fassade des Gebäudes besteht aus Klinker-Mauerwerk mit Sandsteinverzierung.

Jahresnettomiete\* : EUR 78.700,- Istmiete

Zustand : sanierungsbedürftig

x-fach / Rendite : 19,70-fache NJME bzw. 5,08 %

Kaufpreis : EUR 1.550.000,-

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