

EXPOSÉ (09001)

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- und Geschäftshaus in zentraler Lage Nähe der Fußgängerzone**

Lage : Wiesbaden - Stadtmitte. In der City der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnen ca. 21.000 der 270.000 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 gut leben.

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. Wiesbaden ist ebenfalls an das S-Bahn-Netz Rhein-Main, sowie an das deutsche ICE-Netz angeschlossen.

Grundstück* : 205 m²

EXPOSÉ (09001)

Seite 2

- Fläche* : 463 m² Wfl. zzgl. 239 m² Gewerbefl. = **702 m² Gesamtmietfläche**
- Baujahr* : 1970/1
- Beschreibung : In der Wiesbadener City, noch keine 400 m bis zur Fußgängerzone, können Sie diese solide Kapitalanlage aus dem Jahre 1971 erwerben.
- Eine Gewerbeeinheit sowie 9 Wohnungen (davon 5 Appartements) erwirtschaften eine jährliche Nettomiete von 85.870,- €.
- Die 702 m² Mietfläche verteilen sich im Verhältnis 2:1 auf 463 m² Wohn- und 239 m² Gewerbefläche. Das Dachgeschoß bietet ggfls. noch Ausbaureserven. Das Haus wurde laufend unterhalten und bei Mieterwechsel renoviert. Die meisten Bäder wurden zwischenzeitlich erneuert. Bis auf ein Appartement hat jede Wohnungen einen Balkon.
- Die Liegenschaft ist bis auf ein Appartement (freigelassen zur leichteren Besichtigung) vollständig vermietet. Die nachhaltig gute Vermietbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage zur City und der Fachhochschule, der attraktiven Wohnungsgrößen und des bequeme Aufzuges immer gegeben gewesen.
- Besonderheiten : alle Wohnungen mit eigenen Gas-Etagenheizungen * Aufzug * Balkone
- Jahresnettomiete* : EUR 85.874,64
- x-fach / Rendite : 14,85-fache NJME bzw. 6,74 %
- Kaufpreis : EUR 1.275.000,-
- Zustand : guter, baujahrgemäßer Zustand
- 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