



Objektangebot: 300.301222-1 (Haus 1)

Objekt-Art	Objekt Straße	Objekt Ort
Zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 & 6 Wohneinheiten	Auf Anfrage	65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Baujahr	ca. 1981 / 1982	Bezugsfrei ab	Wohnungen sind alle vermietet
Etagen	UG – EG – OG – DG	Grundstück / m ²	ca. 730 m ²
Anzahl Zimmer	2 + 3 + 2 + 3 + 2 + 2 = 14	Wohnfläche	ca. 450 m ²
Anzahl Keller	6 + 5	Nutzfläche	ca. 160 m ²
Anzahl Garagen	/	Anzahl Stellplätze	6
Bauweise	Massiv	Bauart	Konventionell
Dach	Satteldach	Fenster	Kunststoff-Isolierglas
Sanitär 01	Tageslichtbäder (6 x)	Sanitär 02	Gäste-WC (2 x)
Heizungsart	Zentralheizung	Befeuerungsart	Gas
Ausstattung	Laminat, Fliesen, Parkett, Malervlies, Raufaser, etc.	Extras	Handtuchheizungshalter (teilw.) Balkone (6 x), Gartenbenutzung, Grillplatz, etc.
Mieterträge	ca. 56.820,00 € p. a. netto	Grundstücksanteil	530 TEUR (bebaut)



Objektangebot: 300.301222-1 (Haus 2)

Objekt-Art	Objekt Straße	Objekt Ort
Zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 & 6 Wohneinheiten	Auf Anfrage	65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Baujahr	ca. 1978 / 1979	Bezugsfrei ab	Wohnungen sind alle vermietet
Etagen	UG – EG – OG – DG	Grundstück / m ²	ca. 745 m ²
Anzahl Zimmer	3 + 3 + 2 = 8	Wohnfläche	ca. 210 m ²
Anzahl Keller	3 + 3	Nutzfläche	ca. 080 m ²
Anzahl Garagen	/	Anzahl Stellplätze	5
Bauweise	Massiv	Bauart	Konventionell
Dach	Satteldach	Fenster	Kunststoff-Isolierglas
Sanitär 01	Tageslichtbäder (3 x)	Sanitär 02	/
Heizungsart	Zentralheizung	Befeuerungsart	Gas
Ausstattung	Laminat, Fliesen, Parkett, Malervlies, Raufaser, etc.	Extras	Balkone (3 x), Gartenbenutzung, Grillplatz, etc.
Mieterträge	ca. 25.740,00 € p. a. netto	Grundstücksanteil	640 TEUR (bebaut)



Objektangebot: 300.301222-1

Objekt-Art	Objekt Straße	Objekt Ort
Zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 & 6 Wohneinheiten	Auf Anfrage	65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Objektbeschreibung: Sehr gepflegtes Ensemble bestehend aus zwei Mehrfamilienhäuser mit drei und sechs Wohneinheiten in absolut zentraler & ruhiger Ortskernlage. Die beiden Häuser wurden in ca. 1978 bzw. in ca. 1981 erbaut und stehen auf zwei Grundstücken mit insgesamt ca. 1475 m². Die beiden Häuser verfügen über 5 x 2 Zimmer Wohnungen & 4 x 3 Zimmer Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 660 m² netto Wohnfläche (eine Erweiterung auf ca. 950 m² +/- netto Wohnfläche ist möglich) und befinden sich noch heute im Familienbesitz der Erbauer. Alle Wohnungen haben jeweils ein Bad mit Tageslichtfenster. Zwei Wohnungen haben zusätzlich noch jeweils ein Gäste-WC ebenfalls mit Tageslichtfenster. Alle Wohnungen sind mit jeweils einem Balkon versehen. Ebenso gehören je ein Pkw-Stellplatz im Hof sowie ein sep. Keller im Untergeschoss zu den Wohnungen. Die Häuser sind voll unterkellert und verfügen über diverse Nebenräume (Fahrradabstellfläche, Waschküche mit je einem Anschluss pro Partei sowie ein sep. Trockenraum, etc.) mit insgesamt ca. 230 m² Nutzfläche einschließlich der Wohnungskeller. Die Außenanlagen einschließlich eines Grillplatzes werden von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt. Alle Wohnungen sind an sehr solvente & teilweise langjährige Mieter vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 82.560,00 € p. a. netto.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht in Wiesbaden liegt das Anwesen in Nordenstadt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, für den die BauNVO 1990 gilt. Im Bereich dieser Grundstücke ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei maximal II Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Eines der beiden Grundstücke hat insgesamt ca. 745 m², wovon zurzeit ca. 106 m² bebaut sind. Anlehnend an die festgesetzte mögliche Bebauung des Bebauungsplans ist ein Anbau bzw. eine Erweiterung des Bestands mit einer zusätzlichen bebaubaren Fläche von ca. 160 m² möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster vorgegeben. Entsprechend ist ein Neubauprojekt in Form eines Mehrfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss (allerdings kein Vollgeschoss) und ca. 260 m² bis ca. 280 m² (+/-) netto Wohnfläche zuzüglich Vollkeller denkbar. Für eine finale Klärung betreffend der tatsächlichen Bebauung ist es jedoch ratsam eine Bauvoranfrage bei dem zuständigen Bauamt in Wiesbaden einzureichen.

Geographische Lage & Verkehrsanbindung: Der traditionsreiche Stadtteil im Osten von Wiesbaden bildet, vom Rhein-Main-Flughafen ausgesehen, das Tor zur Landeshauptstadt. Nordenstadt verfügt über Kindergärten & Grundschule. Weiterführende Schulen können anschließend in Wiesbaden besucht werden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Verkehrsanbindungen nach Wiesbaden sowie in den Taunus ebenso BAB-Anschlüsse (A 3 & A 66) sind in wenigen Fuß- bzw. Autominuten erreichbar. Neben wachsenden Einwohnerzahlen und zunehmenden Ansiedlungen von Industriebetrieben gibt es in Nordenstadt zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Vereine, Gasthöfe und Übernachtungsmöglichkeiten sowie ein multifunktionales Sportzentrum. Zu den traditionellen Bauernhöfen mit Direktvertrieb der landwirtschaftlichen Produkte, kommen alteingesessene Gewerbetreibende und Dienstleister hinzu, die das Bild abrunden. Durch den geplanten Bus- & Zugbahnhof im Nachbarort Hofheim-Wallau („Wallauer Spange“) mit direkter Verbindung zum Frankfurter Flughafen wird die Attraktivität von diesem hervorragenden Standort weiter enorm zunehmen.

Objektangebot: 300.301222-1

Objekt-Art	Objekt Straße	Objekt Ort
Zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 & 6 Wohneinheiten	Auf Anfrage	65205 Wiesbaden-Nordenstadt

Provisionshinweis: Kommt durch unseren Nachweis und/oder durch unsere Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande, so ist die o. g. Provision oder falls nicht vermerkt, die ortsübliche Maklercourtage in Höhe von 5 % zuzüglich 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises zu zahlen.

Anmerkung: Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bitte vereinbaren Sie Besichtigungs- und Verhandlungstermine nur mit uns!