

KURZEXPOSÉ (08076)

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 - Attraktiver Altbau in der 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 Geschäftsstraßen laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum ausgedehnten Einkaufsbummel ein.

Die Gebäude der Wiesbadener Innenstadt sind fast alle dem Klassizismus, Historismus und Jugendstil zuzurechnen. 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. Die Wohnquartiere mit den angrenzenden Straßen zeichnen sich unter anderem durch ein intensives Stadtgrün aus.

KURZEXPOSÉ (08076)

Seite 2

Die Stadt Wiesbaden ist gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch das südliche Stadtgebiet führt in West-Ost-Richtung die Bundesautobahn A 66, über die Sie bestens an das gesamte Rhein-Main-Gebiet angebunden sind. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen Busse. Wiesbaden ist ebenfalls an das S-Bahn-Netz Rhein-Main angeschlossen, sowie durch den Anschluss an das ICE-Netz Fernbahnhof.

Grundstück*	: 351 m ²
Gesamtfläche*	: 1.023 m ² Wfl. + 218 m ² Gfl. + 276 m ² Nfl. + 133 m ² Treppenhaus = 1.650 m² Gfl.
Baujahr*	: 1901
Beschreibung	: In dem gepflegten Wohn-/ Geschäftshaus befinden sich neben 10 langjährig vermieteten Wohneinheiten 2 ebenfalls langjährig vermietete Geschäftslokale. Auf Grund der moderaten Mietpreise ist die Fluktuation bisher äußerst gering.

In den vergangenen Jahren wurden an der Liegenschaft laufend Sanierungsmassnahmen durchgeführt, unter anderem Sandsteineinfassungen, Gesimse, Haustechnik, Schornstein, Fenster, Dach und Sanierung der einzelnen Wohneinheiten.

2004 wurde, nach Erstellung neuer Pläne (die Originalpläne wurden im 1. Weltkrieg vollständig verbrannt) und Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt, die Teilung im Grundbuch eingetragen. Durch die Teilungserklärung können die Wohnungen jederzeit einzeln veräußert werden, wobei eine nachhaltige Wertsteigerung erzielt werden kann.

Durch die derzeit sehr günstige Zinsentwicklung, liegt die monatlich Nettokaltmiete über der Zinsbelastung - selbst eine 100%ige Finanzierung trägt sich hierbei sozusagen „von selbst“.

Jahresnettomiete*	: EUR 100.000,-
Zustand	: guter Zustand
x-fach / Rendite	: 15,90-fache NJME bzw. 6,29 %
Kaufpreis	: EUR 1.500.000,-
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.

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