



Objekt 1-25-015

Wiesbaden: Vorder- und Hinterhausensemble seitlich der Dotzheimer Straße!

Wohnfläche ca.	833 m ²
Baujahr ca.	1900
Jahresmieteinnahme	90.900,- €
Besonderheit	Ensembleschutz
Energieeffizienzklasse	nicht benötigt



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1900
Mieteinnahmen pro Monat	7.575 €
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2022
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	38
Schlafzimmer	22
Badezimmer	13
Wohnfläche	ca. 833 m ²
Grundstücksfläche	ca. 388 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>

2.250.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweistyp	nicht benötigt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65183 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus-Ensemble in zentraler Lage von Wiesbaden. Die Immobilie besteht aus einem Vorderhaus mit neun Wohneinheiten sowie einem Hinterhaus mit vier weiteren Wohneinheiten. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses ein praktischer Lagerraum. Beide Gebäude sind vollvermietet und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So erfolgte im Jahr 2016 eine Sanierung der Fassade sowie eine Teilerneuerung des Daches. Zudem wurde 2022 die Heizungsanlage modernisiert, wodurch eine effiziente Energieversorgung gewährleistet ist. Die solide Bausubstanz und die ansprechende Architektur machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten. Dank der stabilen Vermietungssituation und der kontinuierlichen Instandhaltung stellt dieses Objekt eine renditestarke Kapitalanlage dar.

Interessenten erhalten auf Anfrage weitere Details sowie eine Besichtigungsmöglichkeit.

Ausstattung

Abstellraum EG: 9m² vermietet für 1.800,- € p.A.
Wohnung-Nr. 01: 85 m² vermietet für 8.760,- € p.A.
Wohnung-Nr. 02: 65 m² vermietet für 6.960,- € p.A.
Wohnung-Nr. 03: 71 m² vermietet für 6.960,- € p.A.
Wohnung-Nr. 04: 65 m² vermietet für 7.320,- € p.A.
Wohnung-Nr. 05: 71 m² vermietet für 7.680,- € p.A.
Wohnung-Nr. 06: 65 m² vermietet für 6.720,- € p.A.
Wohnung-Nr. 07: 71 m² vermietet für 7.680,- € p.A.
Wohnung-Nr. 08: 53 m² vermietet für 5.520,- € p.A.
Wohnung-Nr. 09: 52 m² vermietet für 6.000,- € p.A.
Wohnung-Nr. 10: 56 m² vermietet für 5.340,- € p.A.
Wohnung-Nr. 11: 59 m² vermietet für 6.960,- € p.A.
Wohnung-Nr. 12: 60 m² vermietet für 6.840,- € p.A.
Wohnung-Nr. 13: 47 m² vermietet für 5.520,- € p.A.

Gesamtmieteinnahme: 90.900,- € p.A.

Lage

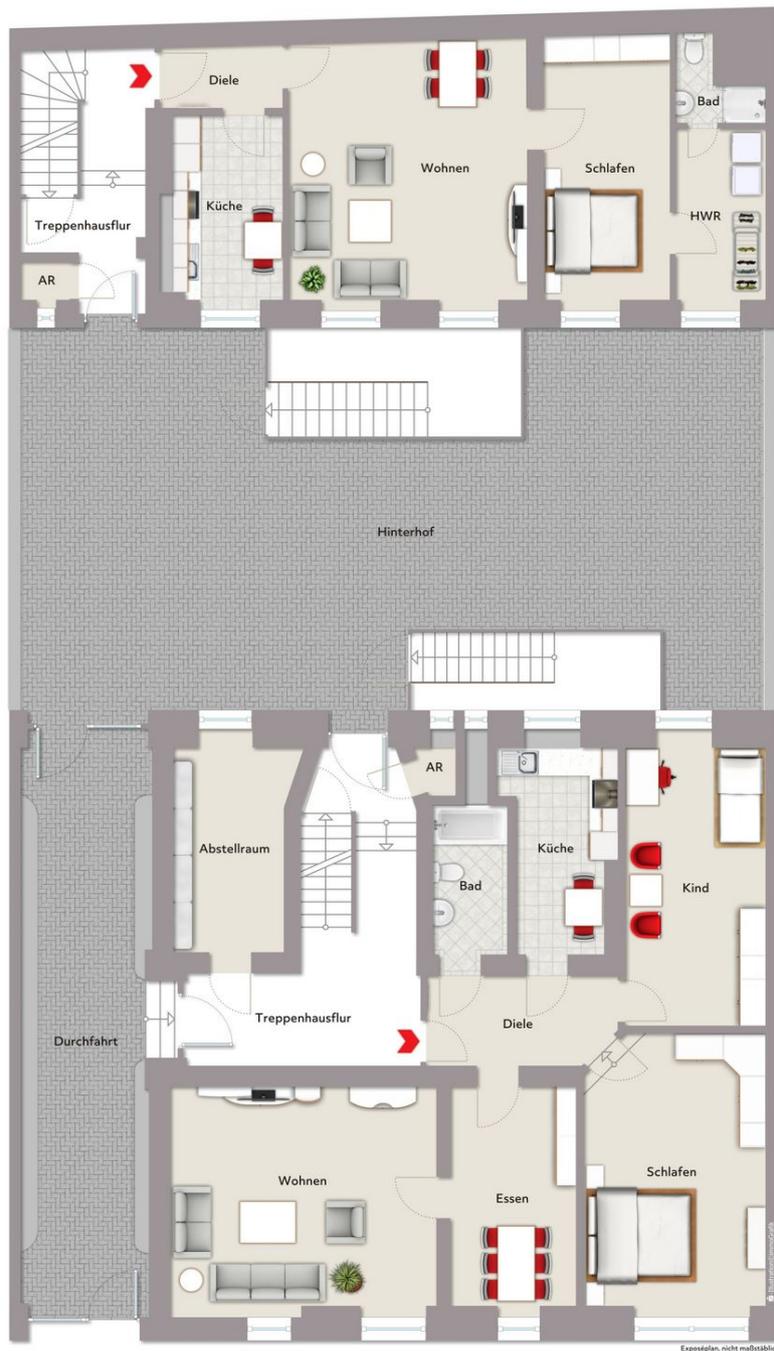
Das Wiesbadener Westend zählt zu den lebendigsten und charmantesten Stadtteilen der hessischen Landeshauptstadt. Geprägt von historischer Gründerzeit-Architektur, multikulturellem Flair und einer ausgezeichneten Infrastruktur, bietet dieser Stadtteil eine hohe Wohnqualität und eine stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum.

Durch die zentrale Lage ist das Westend hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie angrenzender Stadtteile. Auch mit dem Auto sind die Autobahnen A66, A643 und A671 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet gegeben ist.

Der Stadtteil bietet eine vielfältige Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, kleinen Feinkostläden und internationalen Spezialitätengeschäften. Darüber hinaus laden zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars zum Verweilen ein. Kulturelle Einrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar und tragen zur Attraktivität des Viertels bei.

Das Westend gilt als einer der dynamischsten Stadtteile Wiesbadens, in dem sich Familien, Studierende und Berufstätige gleichermaßen wohlfühlen. Dank seiner urbanen Atmosphäre, der guten Infrastruktur und des fortlaufenden Strukturwandels ist das Viertel nicht nur als Wohnort, sondern auch für Investoren besonders attraktiv.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

2. Obergeschoss



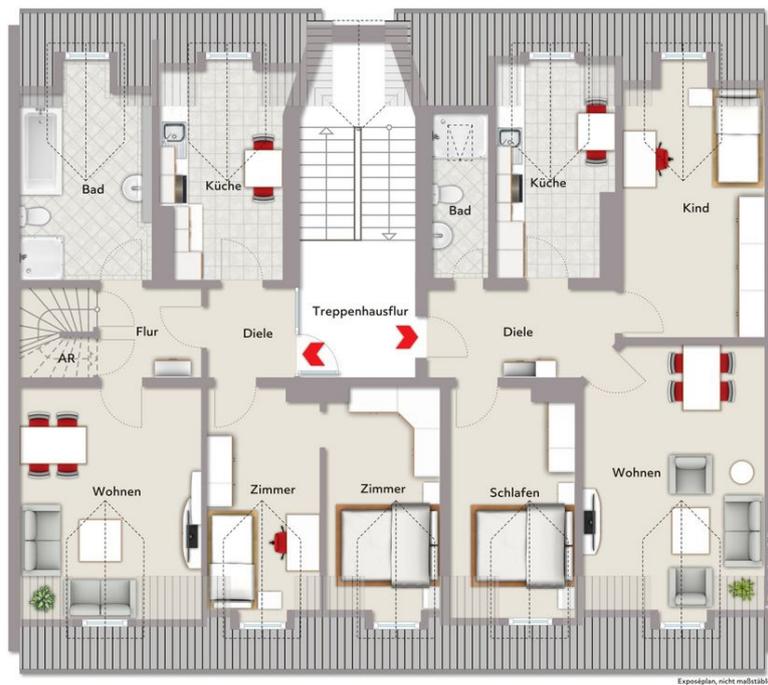
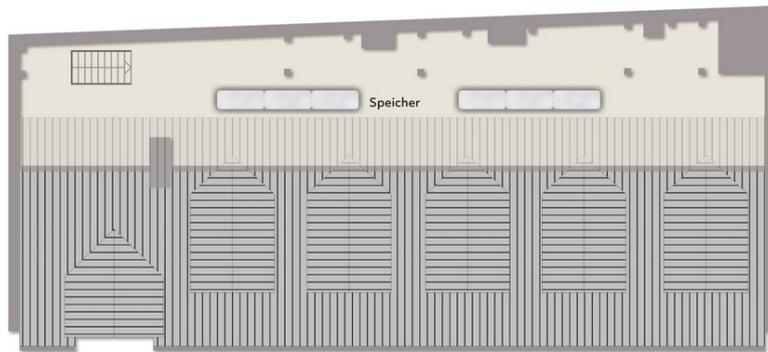
Exposéplan, nicht maßstäblich

3. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 0611/364-86999

 info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde