

# Mehrfamilienhaus als attraktives Entwicklungsobjekt mit Ausbaupotenzial.

Objekt: 30405 • 65205 Wiesbaden / Erbenheim  
1.150.000,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| ImmoNr                     | 30405                  |
| Objektart                  | Haus                   |
| Objekttyp                  | Mehrfamilienhaus       |
| Nutzungsart                | Wohnen                 |
| Vermarktungsart            | Kauf                   |
| PLZ                        | 65205                  |
| Ort                        | Wiesbaden / Erbenheim  |
| Wohnfläche                 | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche                 | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche               | ca. 550 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer              | 16                     |
| Anzahl Schlafzimmer        | 12                     |
| Anzahl Badezimmer          | 8                      |
| Grundstücksgröße           | ca. 837 m <sup>2</sup> |
| Befeuerung                 | Gas                    |
| Heizungsart                | Etagenheizung          |
| Etagenanzahl               | 3                      |
| Kabel Sat TV               | Ja                     |
| Baujahr                    | 1935                   |
| Zustand                    | Renovierungsbedürftig  |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis         |
| wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht          |
| Kaufpreis                  | 1.150.000,00 €         |
| Außen-Provision            | 5,95% inkl. MWSt.      |
| Kaltmiete                  | 56.400,00 €            |

## Beschreibung

Es handelt sich um 2 Mehrfamilien-Doppelhaus-Hälften mit jeweils 2 Vollgeschossen und ausbaufähigen Dachgeschoß.

Von den 8 vorhandenen 2-Zimmer-Wohnungen sind 2 Wohnungen aufwendig renoviert. Die anderen Wohnungen befinden sich im vermietungsfähigen Zustand. Das vorhandene Dachgeschoß bietet sich, Baugenehmigung vorausgesetzt, durch die Höhe und vorhandene Fläche für einen Ausbau an. Das Objekt ist zur Zeit voll vermietet und erzielt eine Jahresnettomiete von 56.400.-- € und wäre durch den Dachausbau signifikant zu erhöhen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Nähe zur Wiesbadener Innenstadt. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarf erreicht in kurzer Zeit. Den Frankfurter Flughafen erreichen sie mit dem PKW in 15 Minuten und die Innenstadt von Frankfurt in ca. 30 Minuten.

Die unmittelbare Nähe zur Wiesbadener Airbase und die zusätzlich geplante Kommandozentrale der Nato sind Garant für eine stetige Nachfrage nach Wohnraum durch gute und solvente Mieter.

## Impressionen



01



03



05



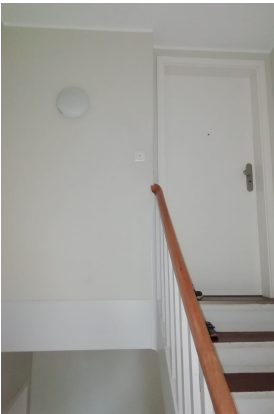
06



20240709\_180701



20240709\_180750



04



20240709\_180803

## Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Ewerth  
Europe Immo World Vertriebs-GmbH  
Berner Straße 71  
60437 Frankfurt

Telefon: +49 (0) 69-34868461

Mobil: +49 (0) 160 9536 5593

E-Mail: [info@europe-immo-world.de](mailto:info@europe-immo-world.de)

Web: [www.europe-immo-world.de](http://www.europe-immo-world.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.