



Objekt 1-24-070

## Wiesbaden: Mehrfamilienhaus seitlich der Lahnstraße!

<b>Wohnfläche ca.</b>	1.564 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1.881 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1968
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	210.616,56 €
<b>Energieausweis</b>	-B- 74,92kWh/(m <sup>2</sup> ·a); Öl; B



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1968
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	17.551 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Letzte Renovierung</b>	2010
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	48
<b>Schlafzimmer</b>	32
<b>Badezimmer</b>	28
<b>Wohnfläche</b>	ca. 1564 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1881 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	22
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**6.000.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Öl-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	74.92 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B

## Adresse

65195 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.

# DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhausensemble, bestehend aus zwei separaten Gebäuden mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Die Gebäude befinden sich in zweiter Reihe einer ruhigen Anliegerstraße und bieten eine attraktive Mischung aus Wohnqualität und zentraler Lage. Die Häuser wurden im Jahr 1964 errichtet und überzeugen durch eine solide Bauweise, die seit Jahrzehnten zur langfristigen Wertstabilität beiträgt. Sowohl eine Außenfassadendämmung als auch die Sanierung eines großen Teils der Wohnungen ist bereits erfolgt.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 1.564 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein vielseitiges Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Es stehen vier Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 78 m<sup>2</sup>, zwölf Zweizimmerwohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> sowie zwölf Einzimmerapartments mit einer Fläche von jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Wohnungsgrößen decken unterschiedliche Zielgruppenbedürfnisse ab und machen das Objekt besonders attraktiv für eine diversifizierte Mieterstruktur.

Die Lage in zweiter Reihe sowie die ruhige Umgebung mit überwiegend Wohnbebauung stellen für Mieter einen zusätzlichen Anreiz dar, hier langfristig zu wohnen. Ergänzend zu den Wohneinheiten bietet das Grundstück insgesamt 22 Außenstellplätze, was den Bewohnern eine komfortable und nachgefragte Parkmöglichkeit bietet.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 210.000 €. In Anbetracht der Lage und Ausstattung der Wohneinheiten besteht zusätzliches Mietsteigerungspotenzial, das einerseits durch moderate Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, andererseits bei Mieterwechsel realisierbar wäre. Dadurch bietet die Immobilie langfristig stabile Renditeaussichten und die Möglichkeit zur nachhaltigen Wertsteigerung.

## Ausstattung

- Mieteinnahmen: 210.616,56 € p.A.
- Mietsteigerungspotenzial
- 12 x 1-Zimmerapartment (je ca. 35 m<sup>2</sup>)
- 12 x 2-Zimmerwohnung (je ca. 70 m<sup>2</sup>)
- 4 x 3-Zimmerwohnung (je ca. 78 m<sup>2</sup>)
- 22 PKW-Abstellplätze
- Guter Energetischer Zustand
- Langfristige Mietverhältnisse

## Lage

Der Wiesbadener Ortsteil Nordost präsentiert sich als eine begehrte Wohngegend, die eine harmonische Verbindung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung bietet. Gelegen im nordöstlichen Teil der Stadt, zeichnet sich diese Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Nordost ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, die durch großzügige Grünflächen, Parks und Alleen gekennzeichnet ist. Diese grüne Oase bietet Bewohnern die Möglichkeit zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach nur zum Verweilen in der Natur. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Region gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei.

## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Dachgeschoss





## Stellplätze

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 0611/364-86999

 [info@naspaimmobilien.de](mailto: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](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | 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: 0611/364-86969, 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: 0611/364-86969,

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