



Objekt 1-25-006a

Bad Schwalbach: Wohn- und Geschäftshaus in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage!

Baujahr ca.	1850
Wohn-/Gewerbefl. ca.	684m ²
Grundstück ca.	618m ²
Mieteinnahme p.a.	€ 51.120,00
Energieausweis	nicht benötigt, weil Denkmalschutz



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1850
Mieteinnahmen pro Monat	4.260 €
Objektzustand	Modernisiert
Letzte Renovierung	2021
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	16
Badezimmer	7
Wohnfläche	ca. 648 m ²
Grundstücksfläche	ca. 618 m ²
Nutzfläche	33 m ²
Parkflächenanzahl	3
Parkplatztyp	Außenstellplatz

890.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 5,95% Erfolgshonorar incl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Keine Angabe
Befeuerungsarten	Keine Angabe
Energieausweistyp	nicht benötigt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65307 Bad Schwalbach



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht ein gut gepflegtes 8-Familienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Die Mieteinnahme teilt sich wie folgt auf: Wohnen € 38.760 p.a., Gewerbe € 11.400 p.a., 2 von 3 SP: 960 p.a. Das Objekt, welches zur denkmalgeschützten Gesamtanlage in dieser Straße gehört, ist voll vermietet und bietet eine renditestarke Investitionsmöglichkeit. Es besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus, die optisch miteinander verbunden sind und so eine großzügige Fläche bieten.

Das Gebäude wurde ca. 1850 als „Hotel zur Löwenburg“ erbaut und zeichnet sich durch seine historische Bauweise aus. Die dicken Wände und die Auswahl der damaligen natürlichen Materialien sorgen für ein ideales Raumklima und minimieren den Heizbedarf, was besonders vorteilhaft für die Mieter ist.

Im Jahr 2021 wurde eine Gaszentralheizung eingebaut, die für eine effiziente und moderne Beheizung sorgt. Die Fenster wurden kontinuierlich erneuert, wobei die meisten Einheiten in den 80er und 90er Jahren neue Fenster erhalten haben. Lediglich die Gewerbeeinheit verfügt noch über einfach verglaste Fenster.

Das Gebäude besteht aus 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die alle voll vermietet sind. Mit einer jährlichen Nettomieteinnahme von ca. 51.120 € stellt das Objekt eine interessante Investition dar. Die historische Bauweise, gepaart mit der modernen Heizungsanlagen und kontinuierlichen Sanierungen, sorgt für eine nachhaltige Energieeffizienz und damit für eine attraktive Rendite.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Ausstattung

- 8 Wohneinheiten, davon 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
- Vollvermietet, stabile Mieteinnahmen von ca. 51.120 € p.a. netto
- 3 Stellplätze für Mieter und Gewerbetreibende
- Vorderhaus und Hinterhaus bieten eine interessante Nutzungsmischung
- Historische Bauweise des ehemaligen „Hotels zur Löwenburg“ aus ca. 1850
- Doppelt verglaste Fenster in den Wohnungen, einfache Verglasung in der Gewerbeeinheit
- Gaszentralheizung, 2021 eingebaut
- Guter Zustand der Immobilie, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen
- Zentrale und gut angebundene Lage

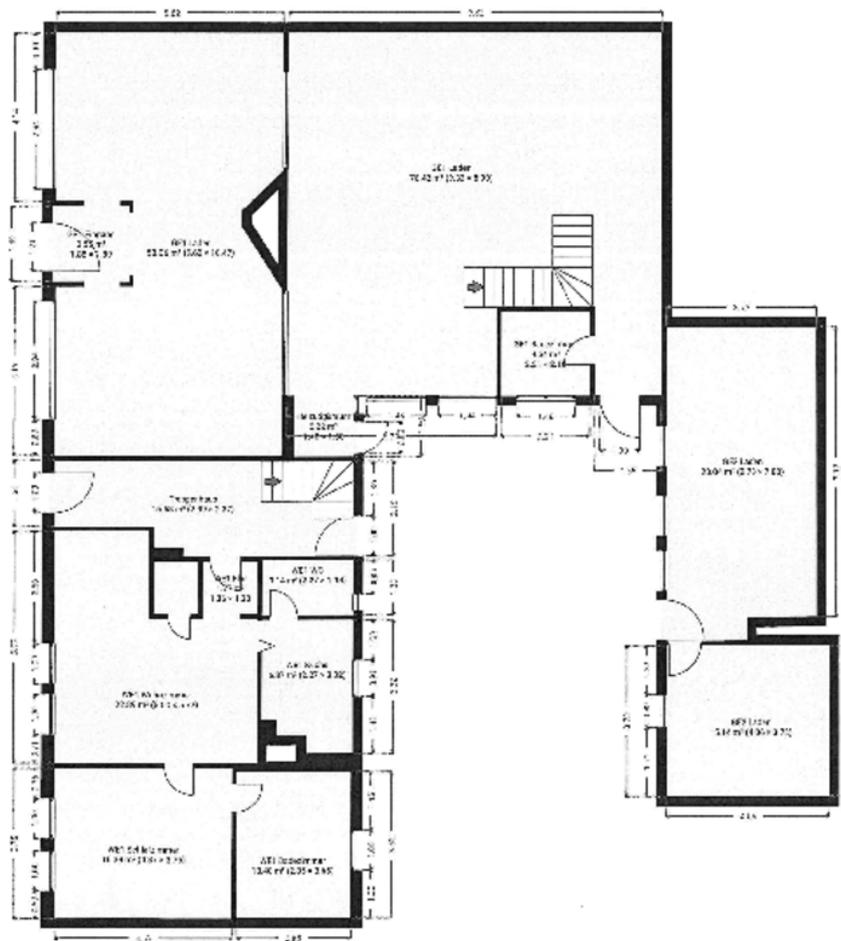
Lage

Zentrales Wohnen in Bad Schwalbach direkt in der Fußgängerzone, somit sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut zu erreichen. Die Straße zeichnet sich aus durch geschichtsträchtige Häuser, die sich im Denkmalschutz der Gesamtanlage widerspiegelt. Es besteht eine gute Stadtbusanbindung. Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden ist unkompliziert zu erreichen. Bad Schwalbach selbst zeichnet sich als eines der ältesten hessischen Heilbäder aus und ist zugleich anerkannter Kneippkurort.

Grundriss EG VH + HH.pdf

▼ Erdgeschoss

GESAMTLÄCHE: 300,69 m² • WOHNFLÄCHE: 300,69 m² • RÄUME: 18

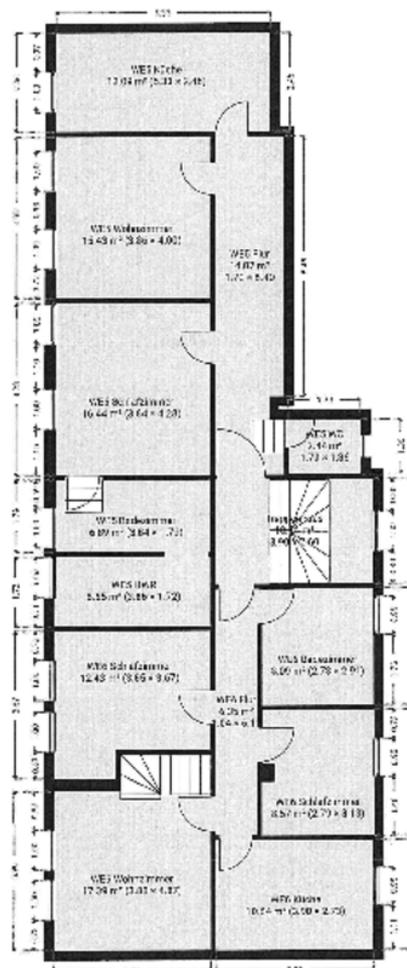


0 1 2 3 4 5m
1:110
Page 1/31

Grundriss 2.OG WE 5+6.pdf

▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 172,8 m² • WOHNFLÄCHE: 172,8 m² • RÄUME: 14

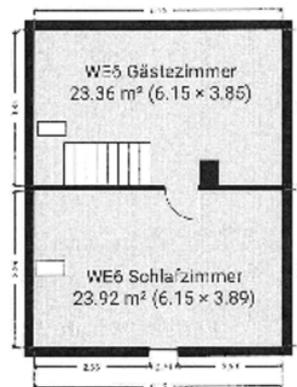


0 1 2 3 4 5m
1:118
Page 22/31

Grundriss DG WE 6.pdf

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 65,56 m² • WOHNFLÄCHE: 55,89 m² • RÄUME: 2



0 1 2 3 4 5m
1:11B
Page 30/31



Stuck



EG Schlafzimmer



HH EG Gewerbe.JPG



EG Wohnzimmer

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 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

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen. Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

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