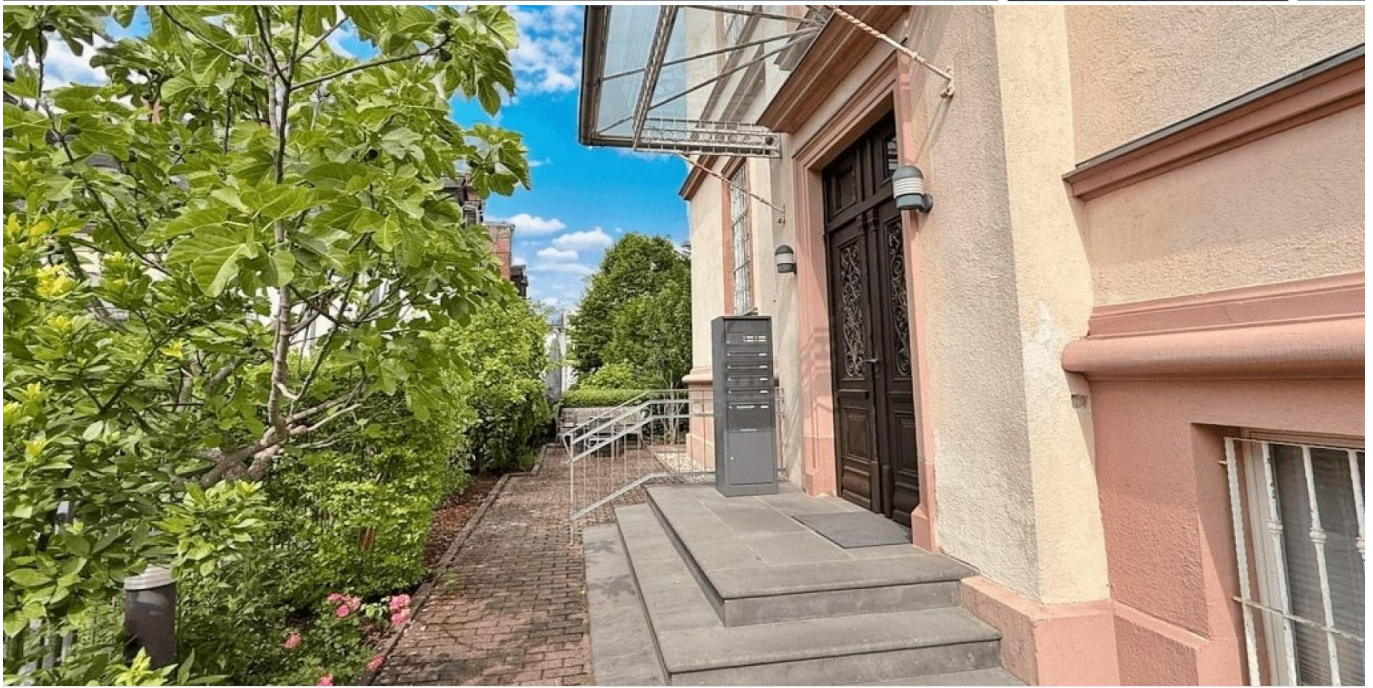


Wiesbaden – Komponistenviertel

# Hochwertiges, saniertes, bereits geteiltes Wohnhaus mit drei Garagen + Stellplätze in Traumlage

Objektnummer: 25006004ci



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25006004ci                |
| Wohnfläche   | ca. 278,88 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 14                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.995.000 EUR                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 133 m <sup>2</sup>                                                    |
| Gewerbefläche      | ca. 279.31 m <sup>2</sup>                                                 |
| Vermietbare Fläche | ca. 558 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |      |
|-------------|---------------|----------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                |      |

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





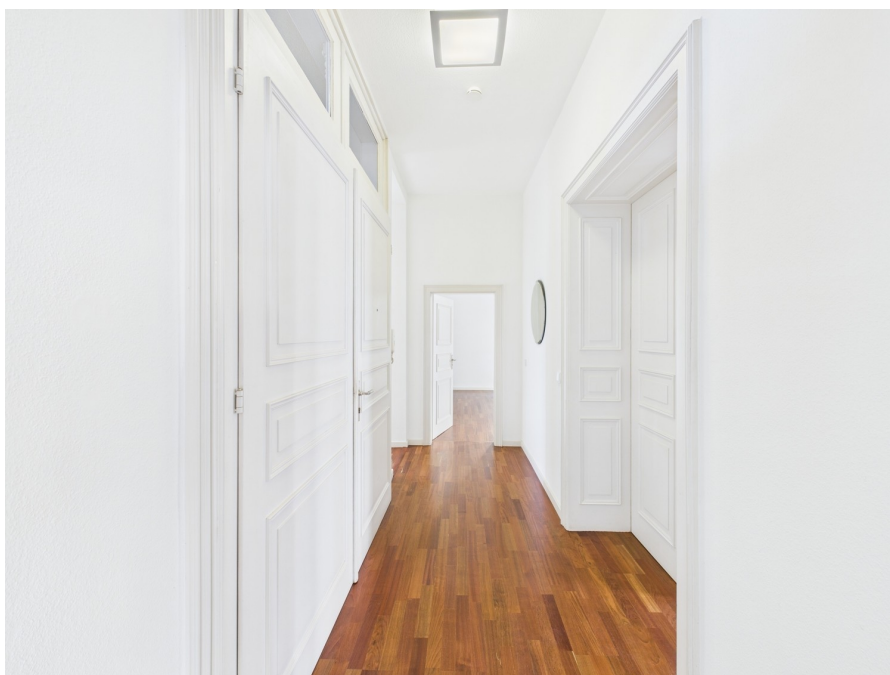
Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0611 - 16 02 72 0**

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem beeindruckenden, denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. Erbaut im Jahre 1900, das mit seinem historischen Charme und seiner stilvollen Bauweise begeistert – nur wenige Schritte vom idyllischen Kurpark entfernt. Die Immobilie bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das Gebäude erstreckt sich über vier großzügige Etagen und umfasst eine Wohnfläche von ca. 278,88 m<sup>2</sup>, eine Gewerbefläche von ca. 279,31 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 133,22 m<sup>2</sup>. Auf einem ca. 710 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, verbindet es historische Eleganz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vier separate Einheiten umfassen sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen.

Ein gepflegter, weitläufiger Zugang führt Sie zu einem privaten, ruhigen Eingang auf der Rückseite des Hauses. Dieser bietet zudem einen charmanten Sitzbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Im Untergeschoss befindet sich eine sehr gepflegte, vermietete Souterrain-Einheit, die derzeit gewerblich genutzt wird. Die darüberliegende Hochparterre-Etage ist aktuell leerstehend und somit bereit für eine Neuvermietung oder exklusive Eigennutzung. Diese Einheit überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einer modernen Ausstattung sowie einer hochwertigen Einbauküche und einem Gäste-WC. In den letzten Jahren wurde diese Etage als klassische Gewerbeeinheit vermietet und genutzt. Eine Umnutzung als attraktive Wohneinheit ist jedoch denkbar. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich zwei interessante Wohneinheiten, die jeweils eine gehobene Wohnqualität bieten. Beide Wohnungen bestechen durch drei großzügige, helle Zimmer, ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie eine hochwertige Einbauküche mit offenem Essbereich. Zudem verfügen beide Wohnungen über einen großen Balkon. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren klassischen Altbaucharme mit hohen Decken sowie großen Fenstern aus. Die edlen Dielenböden verleihen den Räumen eine besondere Eleganz.

Drei der vier Einheiten sind bereits an solventes, freundliches und gepflegtes Klientelen vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 64.176 € sind aber auf 88.176,-€ steigerbar nach Neuvermietung der derzeitigen freien Hochparterre-Einheit. Das Objekt ist vollständig unterkellert, wodurch zahlreiche Stauraum- und Lagermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das Angebot durch vier Stellplätze und drei Garagen, die zusätzlichen Komfort und Platz bieten. Des Weiteren sollte erwähnt werden, dass die Immobilie bereits durch eine Teilungserklärung geteilt ist.



Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen und langfristige Wertbeständigkeit in einer der besten Lagen Wiesbadens zu vereinen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- zwei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten
- Wohnfläche: ca. 278,88 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 279,31 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 133,22 m<sup>2</sup>
- 4 Stellplätze, 3 Garagen
- aktuelle Jahresmieteinnahmen: 64.176 €
- Soll Miete nach Vermietung der freistehenden Einheit: 88.176,-€
- vollständig unterkellert
- Denkmalschutz

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Alles zum Standort

Das Komponistenviertel in herrlicher Höhenlage von Wiesbaden gehört zu den begehrtesten Vierteln der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: Stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Top-Adresse. Eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Viertel auch für Familien interessant. In wenigen Gehminuten erreicht man Kurhaus und Theater oder die vielen Grünflächen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tannentälchen und den angrenzenden Kurpark.

### Verkehrsanbindung:

Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66.

Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25006004ci - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)