

Wiesbaden

# Beliebte Lage - vermietetes Mehrfamilienhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 22006032



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

• PURCHASE PRICE 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9

Property ID: - 22006032 - 65183 Wiesbaden

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID : 22006032 - 65183 Wiesbaden

## At a glance

Property ID	22006032	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 244 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Occupancy as of	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 155 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6		
Bathrooms	3		
Year of construction	1890		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	329.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.06.2032		
Power Source	Gas		

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property





Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## The property



### 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**

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## A first impression

Diese Liegenschaft mit ca. 356 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich mitten in einem Denkmalensemble geschützten Gebiet in beliebter und zentraler Lage von Bierstadt. Sie besteht aus einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1890, das nach erheblichen Zerstörungen im Jahr 1951 wieder aufgebaut wurde, einem Seitenanbau sowie einem Hinterhaus. Beide Häuser erreichen Sie über einen kleinen Innenhof. Das an der Straße liegende Mehrfamilienhaus verfügt über drei Wohneinheiten, die sich über drei Etagen mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup> erstrecken. Alle Wohnungen teilen sich auf drei Zimmer, Küche und Tageslichtbad auf. Über das Obergeschoss gelangen Sie in den Seitenanbau, in dem sich eine ca. 51 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche über zwei Etagen befindet. Im Hinterhaus erreichen Sie über eine Außentreppe im Obergeschoss eine weitere wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Vom Innenhof gelangen Sie in die darunter liegende ca. 29 m<sup>2</sup> große ehemalige Schreinerwerkstatt, die derzeit als Abstellraum genutzt wird. Anliegende Nebengebäude sowie der Natursteinkeller unter dem Mehrfamilienhaus bieten weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell sind alle Einheiten, bis auf die Erdgeschosswohnung die vom Eigentümer selbst bewohnt wird, vermietet. Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 1.984,50 €. Geplant ist die Freistellung von zwei Wohnungen im Zuge des Verkaufsprozesses. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, wie Erneuerung der Dächer, Außenfassaden mit Dämmung, Austausch aller Fenster sowie der Gas-Etagenheizungen. Nach Durchführung von weiteren Maßnahmen können Sie aus diesem Haus ein absolutes Schmuckstück zaubern! Eine Garage rundet das Angebot ab. Verwirklichen Sie Ihre persönlichen Ideen, ob Mehrgenerationen, arbeiten, wohnen oder vermieten - alle Möglichkeiten sind gegeben. Haben wir Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## Details of amenities

**Denkmalensembleschutz**

**Energiedaten Hinterhaus:**

erstellt: 02.06.2022

gültig bis: 01.06.2032

**Energieausweis: Bedarfsausweis**

**Energiebedarf: 391,7 kWh**

**Effizienzklasse: H**

**Baujahr lt. Energieausweis: 1890**

**wesentlicher Energieträger: Gas**

**Mehrfamilienhaus**

- Zählerschrank und Sicherungskästen 1997/1998
  - Haustür, Fassade 2008
  - Fenster in Teilabschnitten 1997, 2006, 2008 und 2021
  - Dächer in Teilabschnitten 2004, 2006, 2020 und 2021
- Garage:**
- neues Garagentor 2017

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## All about the location

Bierstadt zählt mit seinen rund 12.700 Einwohnern zu dem größten Vorort im Westen von Wiesbaden. Landschaftlich reizvoll, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Feldern im Osten und Westen, lädt Bierstadt zu langen und erholsamen Spaziergängen ein. Im Westen bilden die Aukammtal-Anlagen eine fußläufige Verbindung zum Kurhaus und Kurgebiet, beziehungsweise Wiesbaden-Sonnenberg. Der Aukambach fließt in einem künstlich geschaffenen Bachlauf durch das modellierte Gelände der Aukammtal-Anlagen. Auch im kulturellen Bereich hat Bierstadt viel zu bieten. Nach dem Passieren der Bundesstraße B 455 kommt man in den alten Ortskern von Bierstadt; dort befindet sich die älteste Kirche Wiesbadens, eine heutige evangelische Pfarrkirche. Eine weitere Sehenswürdigkeit des Stadtteils ist der Wartturm, welcher 1473 errichtet wurde. Er steht auf einem gleichnamigen Hügel, von wo aus man die Stadt Mainz und Umgebung wunderbar überblicken kann. Gute Freizeitmöglichkeiten vor Ort sind durch über 30 Vereine gegeben und bieten mit einer Bücherei, Grundschule und einer weiterführenden Schule perfekte Voraussetzungen für Familien. Durch ein Einkaufszentrum mit Aldi Süd, Lidl, Rewe und DM lassen sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs ohne weiteres erledigen. Verkehrsanbindung: Wiesbaden-Bierstadt überzeugt als ruhiger Vorort aber auch mit Glanzleistung in Sachen Infrastruktur. Bierstadt ist über die Bundesstraße 455 mit Wiesbaden, der A3 und der A66 verbunden und bietet Ihnen somit eine tolle Anbindung. Des Weiteren sind die öffentlichen Verkehrsmittel optimal für Ihren Bedarf ausgebaut, so fährt die Buslinie 24 alle 5 Min. in Richtung Wiesbaden und Sie benötigen weniger als 10 Min. in die Stadtmitte oder auch nur ca. 15 Min. zum Wiesbadener-Hauptbahnhof. Aber auch nach außen hin ist Bierstadt optimal angebunden! Sie benötigen etwa 25 Min. mit dem Taxi direkt zum Flughafen oder etwa 30 Min. in die Frankfurter-Stadtmitte.



Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 329.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 22006032 - 65183 Wiesbaden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Taunusstraße 43 Wiesbaden**  
**E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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