

Wiesbaden – Mitte

Zeitlose, denkmalgeschützte Investition in Stadtlage – Repräsentatives Wohnensemble mit 16 Parteien

Property ID: 25006003ci



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 833,27 m² • ROOMS: 35 • LAND AREA: 946 m²

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

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

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

At a glance

Property ID	25006003ci
Living Space	ca. 833,27 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	35
Bathrooms	10
Year of construction	1885
Type of parking	5 x Outdoor parking space

Purchase Price	3.995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 298 m ²
Commercial space	ca. 1008.31 m ²
Rentable space	ca. 1841 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



VP 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



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

A first impression

In bester Innenstadtlage von Wiesbaden befindet sich dieses eindrucksvolle Denkmalensemble – eine außergewöhnliche Immobilie, die historische Architektur mit einer stabilen Mieterstruktur vereint. Die Anlage umfasst drei Gebäudeteile: das repräsentative Vorderhaus mit seinen stilvollen Altbauwohnungen, das vielseitige Hinterhaus mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie eine renommiertes Kultureinrichtung, welche sich über vier Stockwerke erstreckt und den kulturellen Charakter der Immobilie prägt. Verbunden werden die Gebäude durch einen gepflasterten Innenhof mit Stellplätzen, der das charmante Gesamtbild dieser historischen Liegenschaft abrundet und eine umfangreiche Lichtzufuhr der Räumlichkeiten gewährleistet.

Das Vorderhaus beeindruckt mit klassischer Altbauarchitektur; hohe Decken samt kunstvollen Stuckverzierungen und eine großzügige Raumaufteilung schaffen hier eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind ausgestattet mit Küche, Bad und eigenem Waschmaschinenanschluss. Eine der Wohnungen steht derzeit für eine Neuvermietung zur Verfügung, während die übrigen Einheiten an solide und zuverlässige Mieter vermietet sind.

Das Hinterhaus ergänzt das Ensemble mit einer zusätzlichen Wohnung, einer gewerblichen Praxisebene und einer weiteren Etage, die Bestandteil des Museums ist. Drei Ateliers, eines im Erdgeschoss des Hinterhauses, zwei im Innenhof, die langfristig vermietet sind, sorgen für eine kreative und inspirierende Atmosphäre innerhalb der Anlage. Zu diesen gehört zudem eine angrenzende Scheune/ Lagerfläche, welche zusätzlichen Raum bietet.

Die Kultureinrichtung, die sich über vier Etagen erstreckt, ist ein bedeutender Bestandteil dieser Liegenschaft. Es verleiht der Immobilie nicht nur kulturelle Strahlkraft, sondern unterstreicht auch ihren einzigartigen Charakter und ihre historische Bedeutung.

Mit einer aktuellen, jährlichen Nettokaltmiete von 205.861,80 bietet dieses Denkmalensemble eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger. Hinzu kommt, dass derzeit eine gepflegte Einheit im Zuge der Verkaufsaktivitäten nicht neu vermietet wurde. Hier ist mit einer Kaltmieteinnahme von ca. 1.150,-€ zu rechnen sodass die Jahresmieteinnahme im SOLL auf 219.481,80,-€ steigerungsfähig ist. Die Mischung aus historischer Substanz, kultureller Bedeutung und langfristigen Mietverhältnissen macht diese Immobilie zu einer Investition in Geschichte, Beständigkeit und Zukunftssicherheit.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Details of amenities

- 4 Gewerbeeinheiten: drei Ateliers inklusive einer großzügigen Lagerfläche, eine Praxis, ein Büro
- 1 Kulturstätte
- 8 Wohneinheiten
- Wohnfläche: ca. 833,27 m²
- Gewerbefläche: 1.008,31 m²
- Nutzfläche: 686,11 m²
- 5 Stellplätze im Innenhof
- aktuelle Jahresmieteinnahmen: IST 205.861,80 €
- aktuelle Jahresmieteinnahmen: SOLL 219.481,80 €

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

All about the location

Der Charme der einstigen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch spürbar. Das Image Wiesbadens als moderne Landeshauptstadt Hessens weicht bei näherer Betrachtung dem positiven Eindruck eines historischen Kleinods, das seine Tradition liebenswert bewahrt hat. Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt.

Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten wie der imposanten Marktkirche ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Was die Römer vor rund 2000 Jahren sensationell entdeckten, gilt auch heute noch als heißer Tipp: Die neue alte Kaiser-Friedrich-Therme nutzt noch immer die wohltuende Wirkung des Heilwassers aus insgesamt 26 heißen Quellen und ist eine Oase der Entspannung. Eine weitere Erholungsoase, das Thermalbad Aukammtal, hat sich nach intensiver Modernisierung wieder als modernes Gesundheitsbad etabliert. Antiquitäten, Lifestyle, Luxus - die Sektstadt liebt das süße Leben und feiert gerne fröhliche Straßen- und Weinfeste. Ein reichhaltiges Kulturangebot, exzellente Restaurants und renommierte Schulen wie die Konrad-Duden- und die Schumann-Schule runden das Angebot ab. Im barocken Staatstheater, im historischen Kurhaus, in Museen und auf verschiedenen Kleinkunsthöfen kann man die schönen Künste genießen.

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.

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Other information

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.

Property ID: 25006003ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com