

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Wiesbaden

### Wohn- und Geschäftshaus - Anlageobjekt mit signifikantem Potential



Objekt-Nr. OM-434084

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.950.000 €**

Ansprechpartner:  
Franz Mörsdorf

Dotzheimer Straße 61  
65197 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1964	Gewerbefläche	960,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	467,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.208,00 m <sup>2</sup>
Etagen	7	Sonstige Flächen	88,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	3.399,00 €	Nettomiete Soll	268.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	181.620
Modernisierung Jahr	2014	X-fache Mieteinn.	21,75
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	14

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WIESBADEN - DOTZHEIME STRASSE 61

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1964 gebaut. Das Objekt verfügt über ca. 1.208 qm vermietbare Flächen sowie 8 Außen-Stellplätze.

Das Objekt ist vollständig vermietet.

Allerdings sind die Mieten weit unter dem Marktniveau, sodass mit wenig Aufwand höhere Mieten gerechtfertigt sein werden.

Es bestehen zwei Einzelhandelsflächen im EG: Kiosk/DHL und Schnellimbiss/Döner.

Beide sind durch die unmittelbar vor dem Objekt befindliche Bushaltestelle sehr gut frequentiert.

In den Geschoßen 1 bis 4 befinden sich acht gewerbliche Einheiten (Arztpraxen, Steuerberatungsbüro, Rechtsanwaltskanzlei, u.ä.). Diese Mieter sind seit sehr langer Zeit im Objekt und sind von den Kunden, Mandanten, Patienten sehr gut besucht.

Im 5. OG befinden sich 4 Wohnungen. Zwei davon werden von der Hausmeisterin (Wohnen und Büro) genutzt.

Im Keller befinden sich ca 88 qm Lagerraumflächen für den Kiosk und weitere Kellerräume für die anderen Mieter.

Im Hinterhof befinden sich 8 Stellplätze, die ebenfalls vermietet sind. Für die Lage der Immobilie in diesem Teil des Rheingauviertels sind 8 Stellplätze ein wichtiges Vermietungskriterium.

Die Mietverträge im EG (Kiosk und Imbiss) haben per Mai 2028 (Kiosk) und per Juli 2027 (Imbiss) jeweils eine 5-Jahres-Option.

Sämtliche anderen Mietverträge sind unbefristet und können regulär gekündigt werden.

Eine Umwandlung der Büro- und Praxisflächen in Wohnen ist technisch mit überschaubarem Aufwand möglich.

## Ausstattung

Alle Gewerbe- und Wohneinheiten sind in einem einwandfreien Zustand.

Die Mieter pflegen ihre Mietflächen.

Die Allgemeinflächen sind ebenfalls in einem tadellosen Zustand und werden regelmäßig gereinigt.

In den vergangenen 10 Jahren wurden folgende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt:

- Alle Fenster wurden erneuert.
- Die Aufzugskabine wurde 2014 erneuert.
- Alle Elektroleitungen (mit Ausnahme einer Gewerbeinheit) wurden erneuert.
- Eine neue Gaszentralheizung wurde eingebaut.
- Die vordere Außenfassade ist gedämmt und neu gestrichen (im rückwärtigen Bereich nicht)

Der Aufzug führt vom KG bis zum 4. OG.

Da die Wohnungen im 5. OG sind, sind diese nicht berrierfrei zu erreichen.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug

**Sonstiges**

D.R.E.A.M.

Deutsche Real Estate Asset Management GmbH

Siesmayerstraße 23

60323 Frankfurt am Main

Geschäftsführer:Dipl.-Wi.-Ing. Franz Lucien Mörsdorf

- Sitz der Gesellschaft:Frankfurt am Main

- Registergericht:Frankfurt am Main HRB 77596

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Rheingauviertel, welches sehr beliebt ist für urbanes Wohnen.

Dieses Viertel grenzt im Osten unmittelbar an den Stadtteil Wiesbaden-Mitte an und ist somit sehr zentral gelegen.

Dieser Stadtteil ist in den Jahren 1898 bis etwa 1908 angelegt worden; somit ist dieses Gründerzeitviertel geprägt von attraktiven Gebäude aus der Jahrhundertwende – allein in der Dotzheimer Straße gibt es 13 Kulturbaudenkmäler.

Das Gebäude steht unmittelbar an der Dotzheimer Straße und eine eigene PKW-geeignete Zufahrt in den Innenhof, in dem sich acht KfZ-Stellplätze befinden.

In der Nähe des Objektes sind folgende Angebote zu finden:

- Arztpraxen, Apotheke, Pflegedienste, Rechtsanwälte
- Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Bäckerei, Imbiss, Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäfts,
- Friseure, Nagelstudio, Beauty Studio, Taxidienst
- Evangelische Kirche, katholische Kirche
- Schulen, Gymnasium

... und vieles andere mehr.

Insbesondere befindet sich als direkter Nachbar auf der linken Seite ein sehr großer dm Drogeriemarkt, der ebenfalls zur sehr guten Frequenz beiträgt.

Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle „Dreiweidenstraße“ auf der Seite des Gebäudes und in wenigen Metern entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Haltestelle „Eltviller Straße“. Hier halten die Linien 4, 17, 18, 23, 24, 27 und 45.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Schnellimbiss



Kiosk/DHL

# Exposé - Galerie



Schnellimbiss - Vorplatz



Fassade



Bushaltestelle

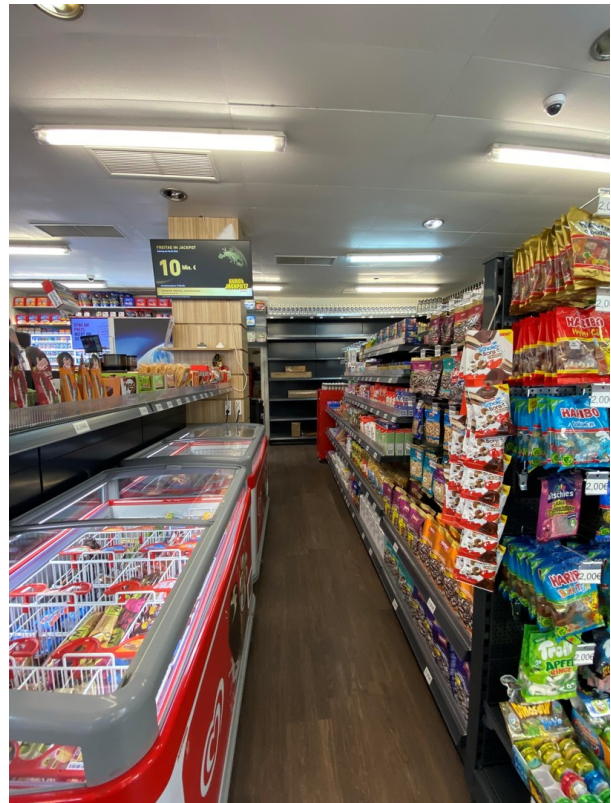
# Exposé - Galerie



Nachbar dm Drogeriemarkt



Kiosk - Verkaufsraum



Kiosk - Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Eingang zu Büro/Wohnen



Typisches Büro



Typisches Bad

# Exposé - Galerie



Aufzugskabine



Neue Kabine aus 2014



Einfahrt zum Hof

# Exposé - Galerie



Parkplätze im Hof



Durchfahrt vom Hof gesehen

# Exposé - Galerie



Nachbar hinter dem Objekt



Lager - Kiosk

# Exposé - Galerie



Heizung



Heizungssteuerung



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Fenster im Treppenhaus



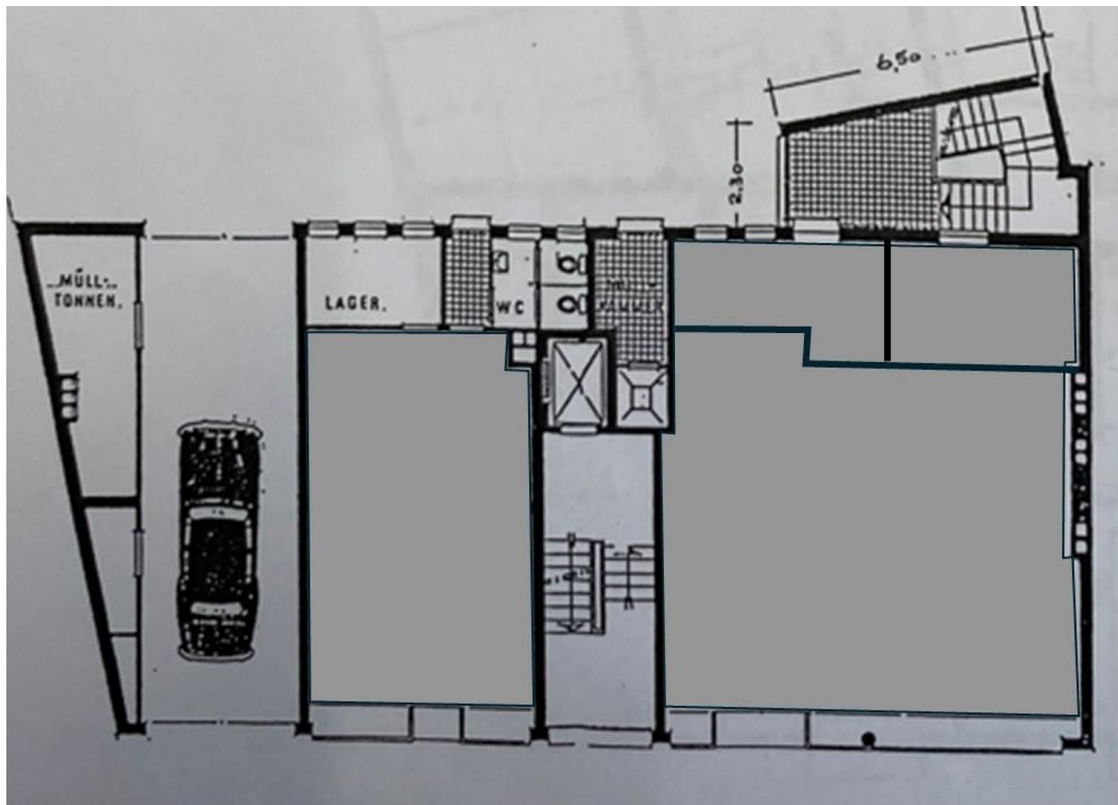
Müllabwurf

# Exposé - Galerie

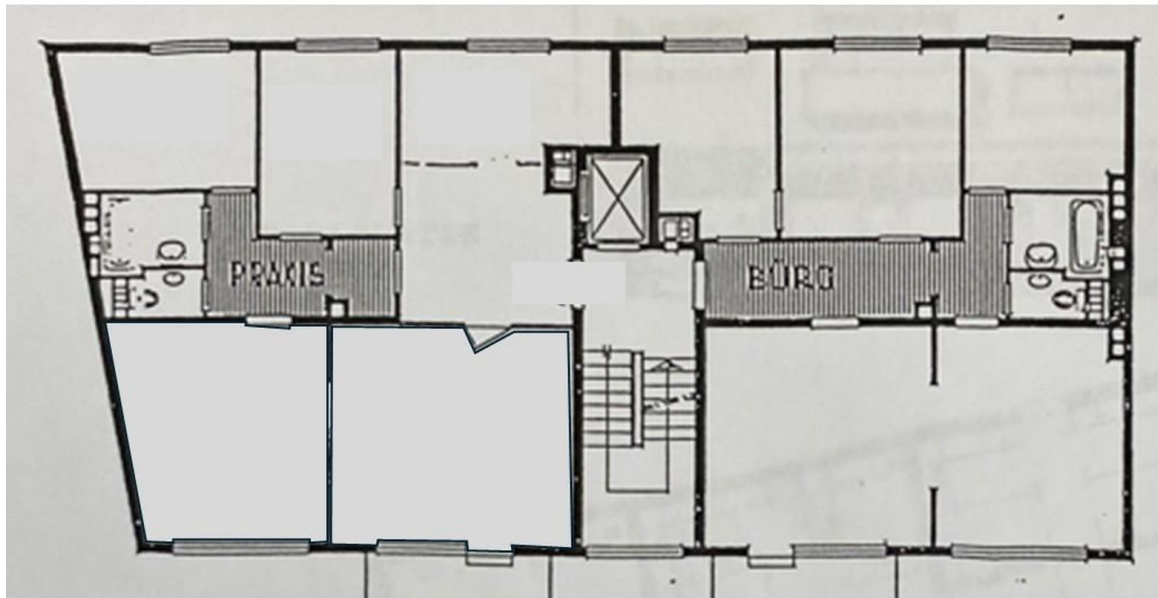


Kellerräume

# Exposé - Grundrisse

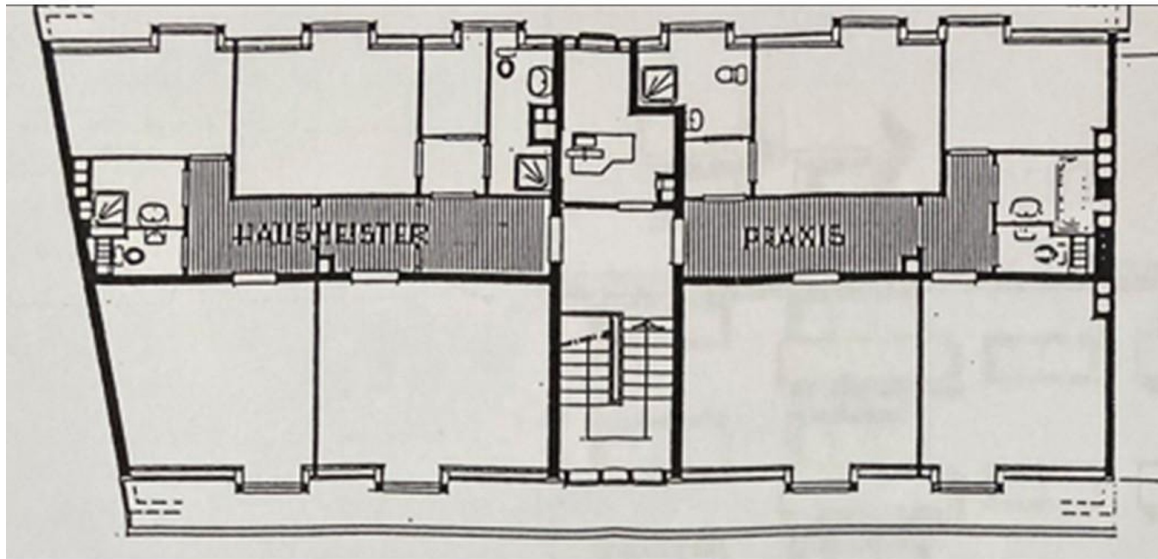


Erdgeschoss

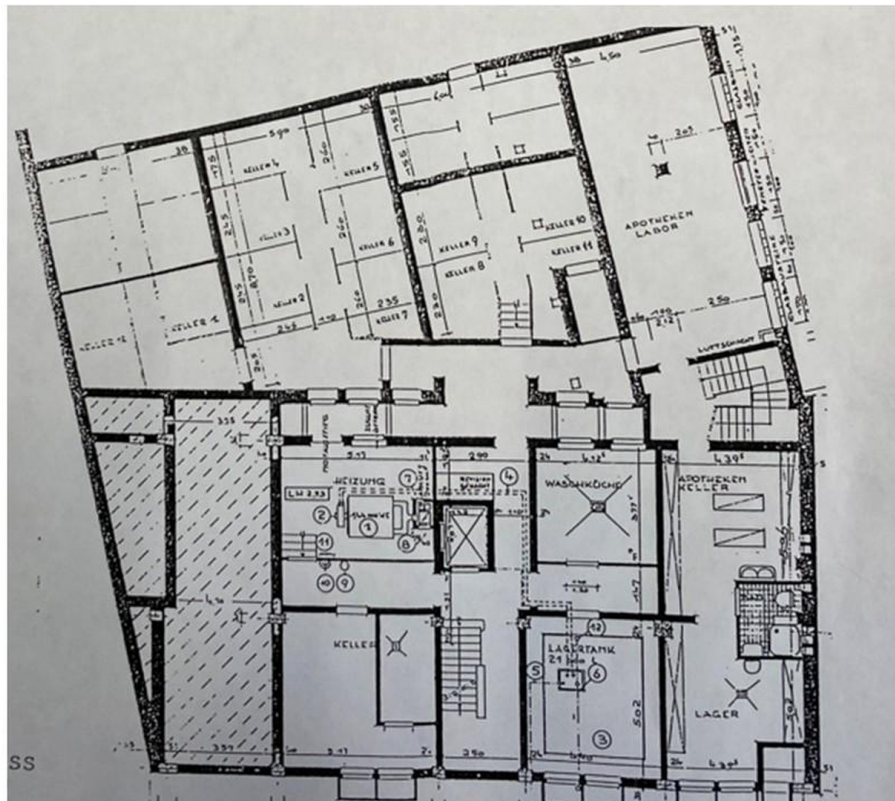


1. - 4. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

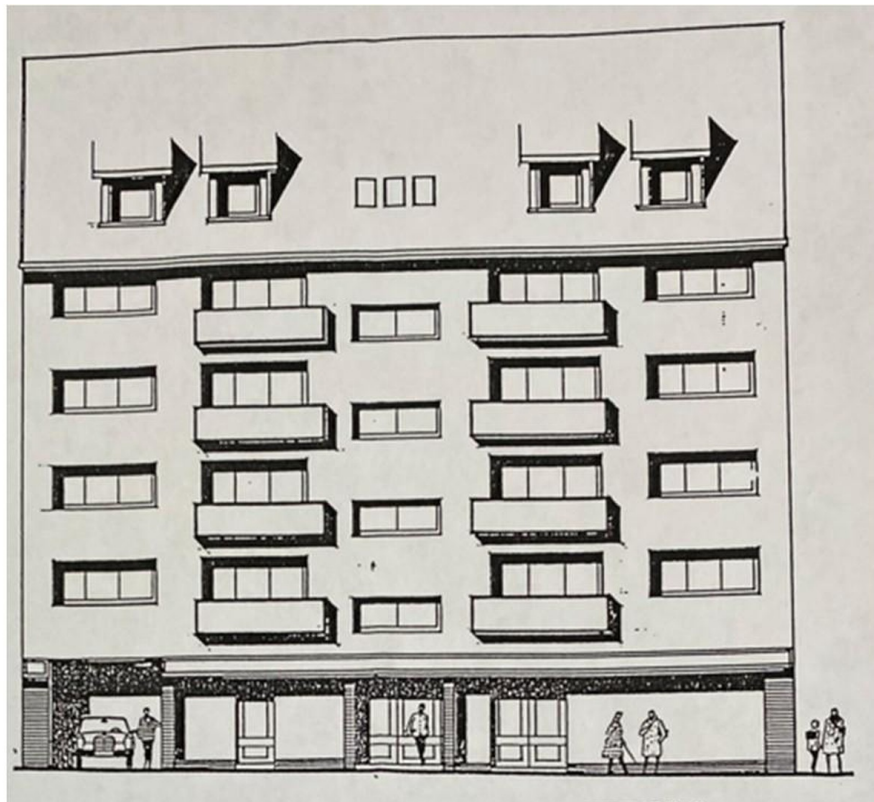


Dachgeschoss



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Ansicht - Süd