

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wiesbaden

**Von PRIVAT ! In Wiesbaden: Leerstand-Sanierungsobjekt  
direkt am Campus – PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-442158

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Y. Milnitzki

Bismarckring 21-23  
65183 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1991	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	755,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	14	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Garagen	3
Wohnfläche	1.008,02 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	2.580,71 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

INVESTMENT-HIGHLIGHT IN WIESBADEN – SANIERUNGSOBJEKT MIT ENORMEM WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Direkt am Campus der Hochschule Rhein-Main und mitten im Herzen von Wiesbaden bietet sich eine seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter: Ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 2.381 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche auf ca. 755 m<sup>2</sup> Grundstück – und das PROVISIONSFREI im Privatverkauf.

### DAS OBJEKT

Das imposante Gebäudeensemble Bismarckring 21-23 wurde ca. 1957 errichtet und verfügt über Erdgeschoss plus 7 Obergeschosse (EG+7) im Bismarckring 23 sowie Erdgeschoss plus 5 Obergeschosse (EG+5) im Bismarckring 21 mit insgesamt 30 Einheiten sowie Mobilfunkstandorten auf dem Dach. Die Brutto-Nutzfläche beträgt ca. 2.580,71 m<sup>2</sup>. Im Hof befinden sich 4 Einzelgaragen, von denen 3 aktuell verfügbar sind.

### DAS POTENZIAL – DER LEERSTAND ALS CHANCE

Aktuell stehen ca. 28 der 30 Einheiten leer (ca. 2.128 m<sup>2</sup> Fläche). Was auf den ersten Blick nach Herausforderung aussieht, ist in Wahrheit die größte Chance dieses Objekts: Der hohe Leerstand ermöglicht eine umfassende Neupositionierung und Projektentwicklung – ohne langwierige Mietkündigungen oder Entmietungsprozesse.

Optimale Nutzungskonzepte für die Neuentwicklung:

- Studentenwohnungen – Die Hochschule Rhein-Main liegt buchstäblich gegenüber. Die Nachfrage nach bezahlbarem Studentenwohnraum in Wiesbaden ist enorm und das Angebot knapp.
- Micro-Apartments / Boarding-House – Kompakte, möblierte Einheiten für Young Professionals, Pendler und Studenten erzielen überdurchschnittliche Quadratmetermieten.
- Serviced Apartments – Für Geschäftsreisende und temporäre Aufenthalte in zentraler Lage.
- Klassische Mietwohnungen – Nach Sanierung in zentraler Toplage mit Spitzenmieten.

### BESTEHENDE ERTRÄGE

Trotz des hohen Leerstands generiert das Objekt bereits eine Jahresnettomiete von ca. 50.062,52 € aus:

- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- 2 Mobilfunkverträge auf dem Dach (mit attraktiven Laufzeiten bis 2033 bzw. 2044)

Die Mobilfunkverträge bilden einen verlässlichen, langfristigen Einnahmesockel und sichern den Cashflow auch während der Projektentwicklungsphase.

### DENKMALSCHUTZ ALS STEUERVORTEIL

Das Gebäude ist als Ensemble gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG denkmalgeschützt. Für Kapitalanleger bedeutet dies: Sanierungskosten können über die Denkmal-AfA steuerlich geltend gemacht werden (§ 7i EStG für Vermieter bzw. § 10f EStG für Eigennutzer). Ein erheblicher steuerlicher Hebel, der die Gesamtinvestitionsrendite deutlich verbessert.

### BAULICHE ECKDATEN

- Baujahr: ca. 1957
- Etagen: EG + 7 OG
- Aufzug: vorhanden (Haus № 21, aktuell stillgelegt)
- Heizung: Gaszentralheizung (Bj. 1991, erneuerungsbedürftig)

- Grundstück: ca. 755 m<sup>2</sup> (720 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup>)
- Bodenrichtwert: 1.000 €/m<sup>2</sup> (Stand 01.01.2024)
- Bebauungsplan: Wiesbaden 1952/05 bzw. § 34 BauGB

#### PROVISIONSFREI

Der Verkauf erfolgt direkt und privat – ohne Makler und ohne Käuferprovision. Sie sparen sich die sonst übliche Courtage und können das gesparte Kapital direkt in die Sanierung investieren.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Aufzug

## Sonstiges

#### HINWEISE FÜR INVESTOREN

- Preis gegen Gebot !!!
- Assetklasse: Investment / Value-Add
- Objekt besteht aus zwei Häuser - EG + 7 & EG + 5
- Denkmal-AfA: Steuerliche Abschreibung der Sanierungskosten möglich (§ 7i / § 10f EStG)
- Due Diligence: Alle relevanten Unterlagen (Mietverträge, Energieausweise, Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Baugenehmigungen) können nach Interessenbekundung eingesehen werden
- Besichtigung: Nach Terminvereinbarung
- Kontakt: Direkt über das Kontaktformular auf [ohne-makler.net](https://www.ohne-makler.net)

Dieses Objekt ist ideal für:

- ✓ Projektentwickler mit Erfahrung in Wohnraumsanierung
- ✓ Bestandshalter mit langfristigem Anlagehorizont
- ✓ Kapitalanleger, die von der Denkmal-AfA profitieren möchten
- ✓ Betreiber von Micro-Living- oder Boarding-House-Konzepten

## Lage

#### TOPLAGE WIESBADEN-MITTE – DIREKTER CAMPUS-ANSCHLUSS

Das Objekt Bismarckring 21-23 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiesbadens – zentral in Wiesbaden-Mitte, unmittelbar an der Hochschule Rhein-Main (Campus am Bismarckring). Diese Mikrolage ist für Investoren im Segment Studentenwohnen und Micro-Living kaum zu übertreffen.

#### INFRASTRUKTUR IN DER UNMITTELBAREN UMGEBUNG

- Bushaltestelle: 1 Minute Fußweg
- Fußgängerzone Kirchgasse: ca. 10 Minuten zu Fuß
- Wiesbaden Hauptbahnhof: ca. 7 Minuten zu Fuß
- Autobahn A 643: ca. 10 Minuten mit dem PKW
- Flughafen Frankfurt am Main: ca. 30 Minuten mit dem PKW

Die Lage zeichnet sich durch exzellente Anbindung an den ÖPNV aus, die einkaufsstarke Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Supermärkte, Restaurants, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Standort profitiert von der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet. Wiesbaden als hessische Landeshauptstadt verzeichnet stabile Bevölkerungsentwicklung und wachsende Studierendenzahlen an der Hochschule Rhein-Main – ideale Rahmenbedingungen für ein Investment in Wohnraum.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

