

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wiesbaden

### Mehrfamilienhaus mit Gewerberäumen in zentraler Lage von Mainz-Kostheim **PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-461538

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **640.000 €**

55246 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1974                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 319,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 232,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1                 |
| Nutzfläche        | 80,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird von privat ein Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Teil. Es handelt sich um ein vollständig unterkellertes Gebäude mit 3 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Geschosse und einem vermieteten Laden.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Flur, ein Heizungsraum, ein Waschkeller, ein kleiner und ein großer Lagerraum. Im Erdgeschoss befindet sich der Gewerbebereich mit Laden, Küche und WC auf insgesamt 42 m<sup>2</sup>. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss noch ein separat vermietetes 38 m<sup>2</sup> großes Appartement mit Diele, Küche, Wohn-/Schlafzimmer und einem Bad mit Badewanne. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit Flur, Kinderzimmer, Wohnzimmer (mit vorgelagertem Balkon) Schlafzimmer und einem Bad mit Dusche verteilt auf 80 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss gibt es eine weitere 70 m<sup>2</sup> Wohnung mit Flur, Küche, Vorratskammer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad mit Badewanne. Die Wohn/Gewerbefläche des Hauses beträgt insgesamt 232 m<sup>2</sup>. Wobei 190 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche sind und 42 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Hinzu kommen 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss des Hauses. Bis auf die Wohnung im 1. OG sind alle Wohnungen und auch die gewerblichen Räume unbefristet vermietet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport. Der Hof des Hauses ist gärtnerisch angelegt, inklusive Rasenfläche und Gartenhaus.

Es wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Die Gas-Heizung wurde 2004 ausgetauscht und sämtliche Heizkörper im Haus wurden 2023 erneuert. Ebenso wurden 2023 alle Fenster im 1. und 2. Obergeschoss erneuert, zum Teil mit elektrischen Rollläden. Die Fenster im Erdgeschoss wurden Gartenseitig im Jahr 2014 ausgetauscht. Zuletzt wurde 2024 der Fliesenbelag des Balkons erneuert.

KEINE KONTAKTAUFNAHME VON MAKLERN ERWÜNSCHT !!!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Mainz-Kostheim, der durch seine attraktive Lage am Rhein sowie seine gewachsene Infrastruktur überzeugt. Die Umgebung vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die rheinland-pfälzische Metropole Mainz sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeitaktivitäten.

Kostheim selbst verfügt über eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind auch die Städte Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar. Zudem laden die Rheinpromenade und die umliegenden Grünflächen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 223,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Carport

# Exposé - Galerie



Balkon



Ladeneingang

# Exposé - Galerie



Laden



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Kinderzimmer



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



2. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG Bad

# Exposé - Galerie



2. OG Wohnzimmer



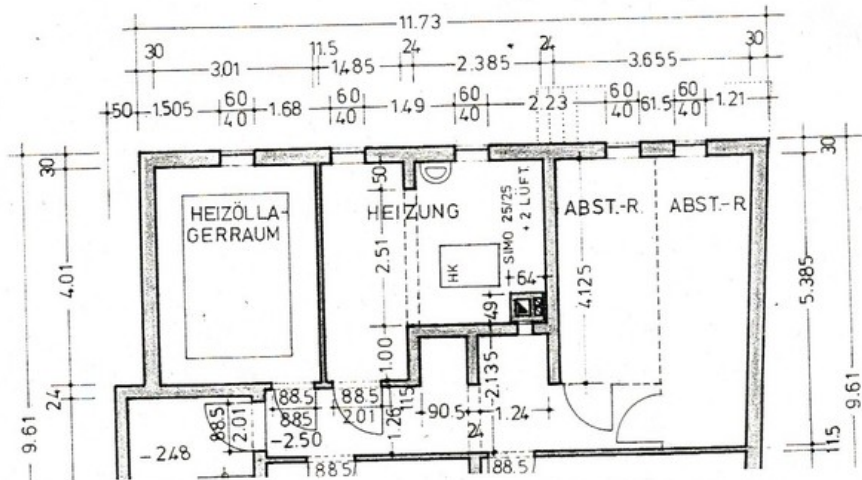
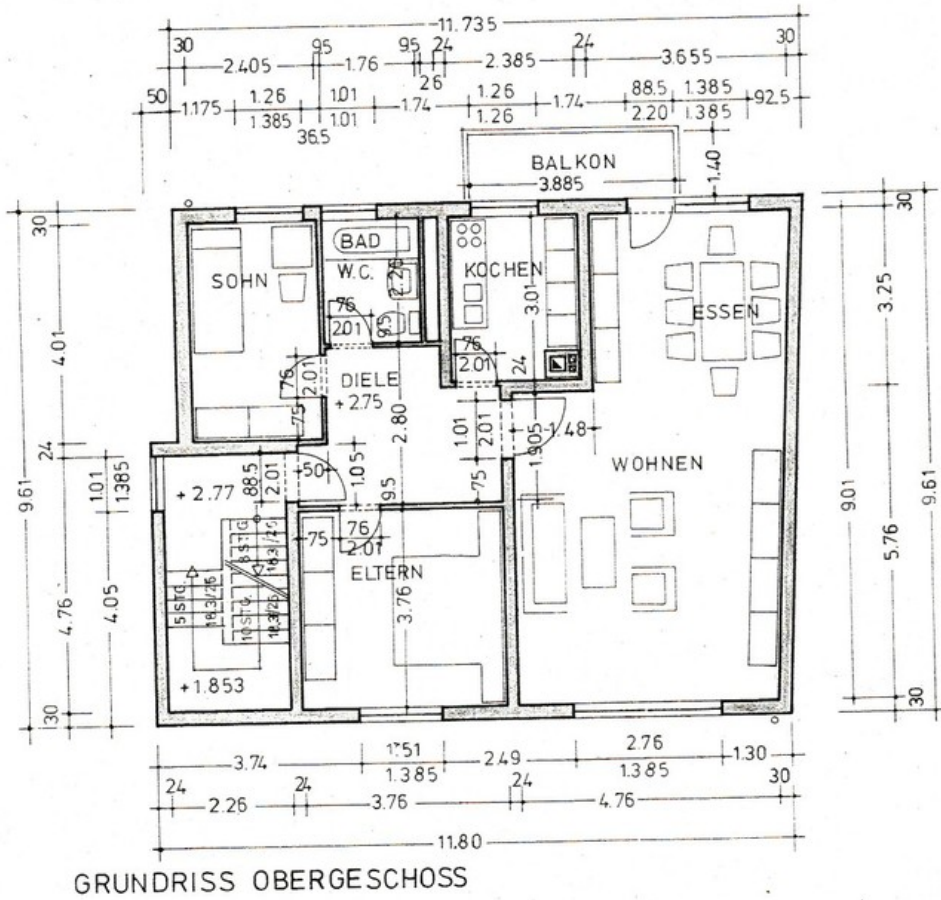
2. OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

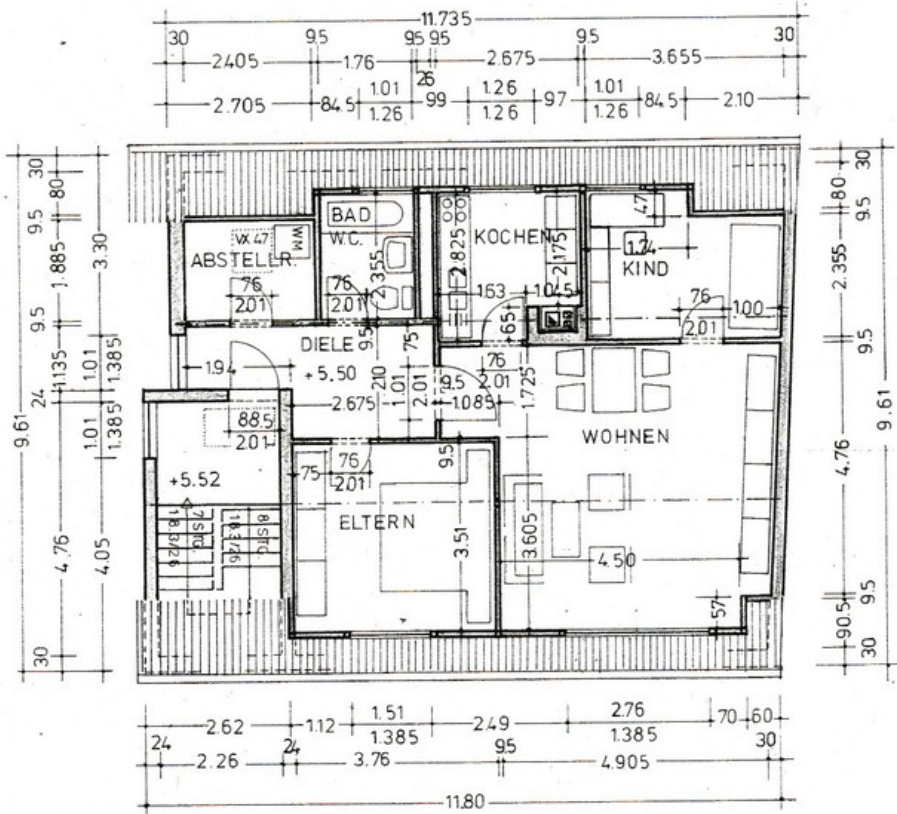


2. OG Kinderzimmer

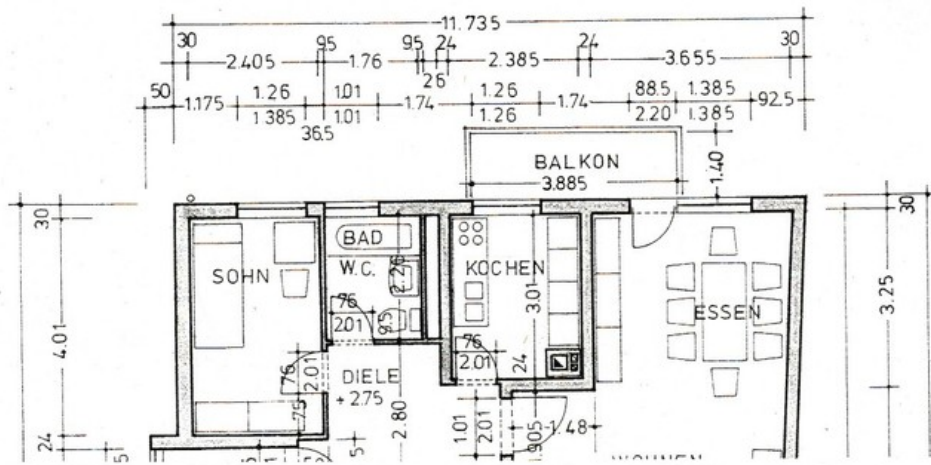
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

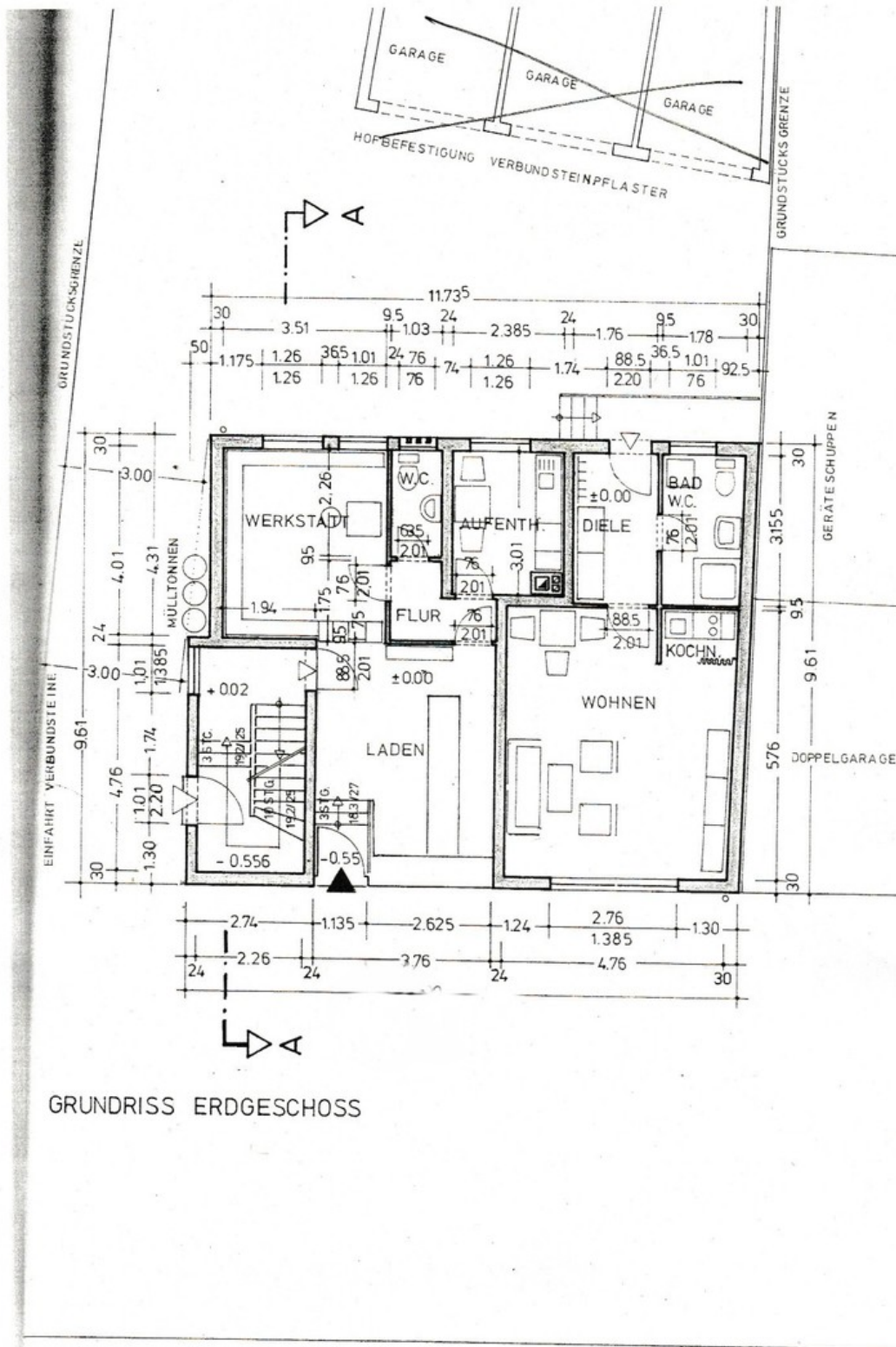


GRUNDRISS DACHGESCHOSS



DG

# Exposé - Grundrisse



EG Laden und Apartment