

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wiesbaden

Ihr Gebot Entscheidet! *Bestlage in Wiesbaden-Naurod*



Objekt-Nr. **OM-463028**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Keller

Odenwaldblick 14
65207 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Wiesbaden-Naurod, am Odenwaldblick, bietet dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien, Kapitalanleger oder Projektentwickler.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 500 m² großen Grundstück in attraktiver Südwestlage und verfügt über zwei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen bieten ein gut durchdachtes Raumkonzept mit jeweils drei Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC sowie Balkon beziehungsweise Terrasse und Gartenanteilen.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – weiteres Entwicklungspotenzial bietet.

Alle 3 Etagen sind über das separate Treppenhaus zugänglich.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Nachtspeicheröfen. Eine Umstellung auf eine Gasheizung ist grundsätzlich möglich und bereits mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und langfristig Werte zu schaffen.

Eine Teilungserklärung liegt derzeit nicht vor. Das Objekt wird als Gesamtimmobilie verkauft.

Ausstattung

Auf Anfrage und Kontaktaufnahme erhalten sie gerne Bilder der vermieteten Wohnung im 1.OG.

Die Wohnung im EG ist bereits freigestellt!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Wiesbaden-Naurod. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung zeichnet sich durch eine hochwertige Wohnbebauung, kurze Wege in die Natur sowie einen herrlichen Blick in Richtung Odenwald aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und die Wiesbadener Innenstadt sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahnen A3 und A66 macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Dieses Angebot ist für Sie als Käufer provisionsfrei!

CTG Immobilien UG (haftungsbeschränkt) – Tannenring 23 – 65207 Wiesbaden – Tel: 0160-7088162

Vertretungsberechtigter: Gene B. Keller, Genehmigung nach § 34c GewO durch das Ordnungsamt, Alcide-de-Gasperi Str. 1, 65197 Wiesbaden

Amtsgericht Wiesbaden, HRB 29548

Ihr Ansprechpartner: Christian Keller

Finanzamt Wiesbaden I USt-ID № DE 312 018 624

Lage

Highlights

- absolut ruhig gelegen am Wendehammer einer Sackgasse
- Bestlage am Odenwaldblick in Wiesbaden-Naurod
- Ca. 500 m² Grundstück in sonniger Südwestlage
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 91 m² Wohnfläche
- Je Wohnung 3 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC
- Balkone, Terrassen und Gartenanteile
- große Garage und 3 Stellplätze
- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial
- Umstellung auf Gasheizung möglich
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger
- Renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand
- Seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Naurods

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Ausbau Keller



Ausbau Keller

Exposé - Galerie



Ausbau DG



Gäste Bad DG

Exposé - Galerie

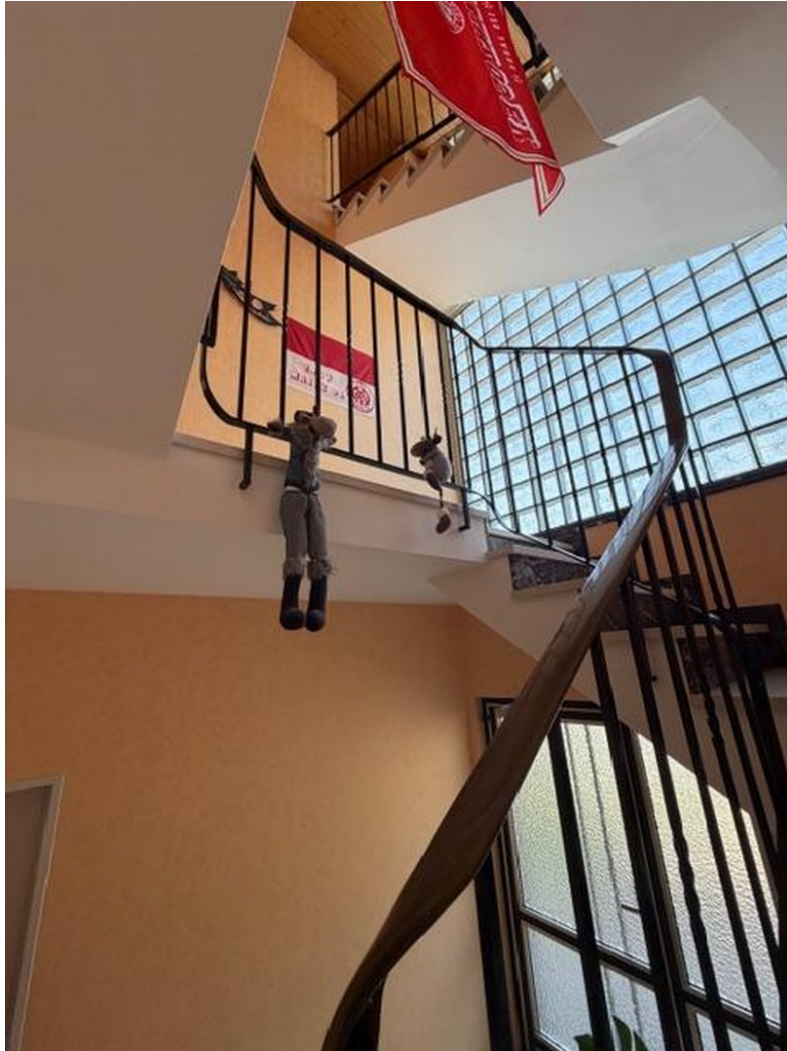


Keller



Elektronanlage

Exposé - Galerie



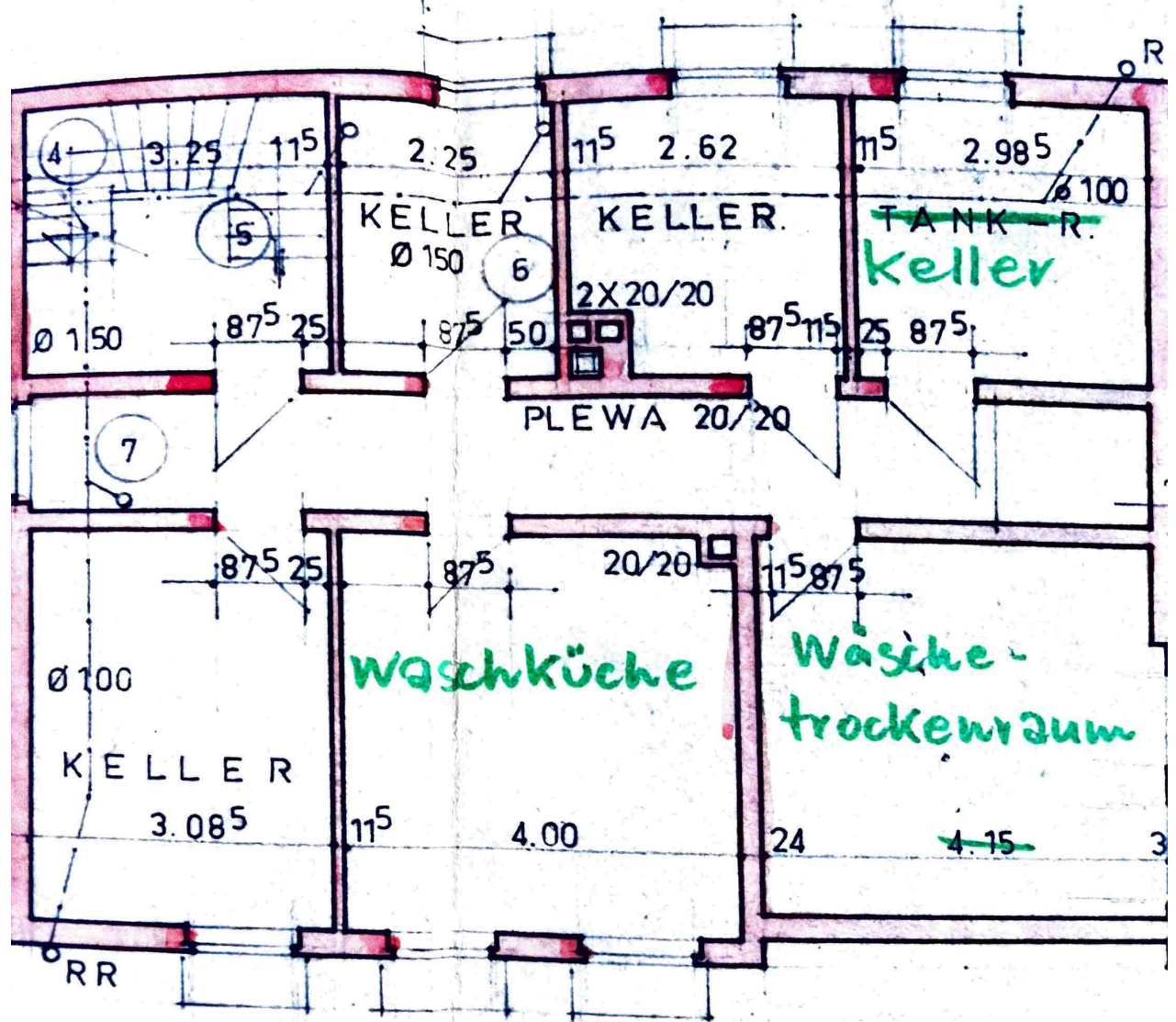
Treppenhaus

Exposé - Anhänge

1. Grundriss Keller
2. Grundriss EG
3. Grundriss 1.OG

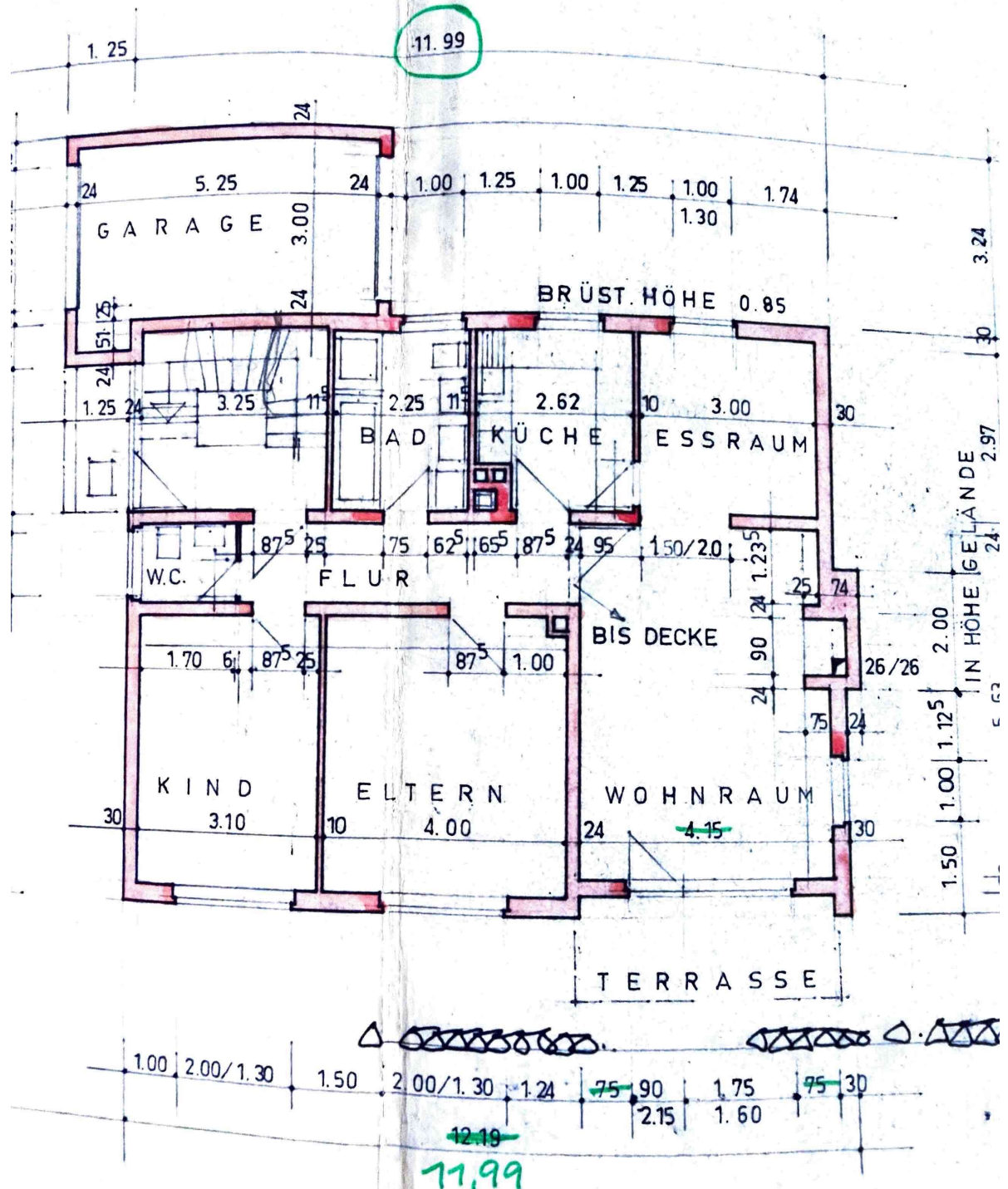
11.99

1.00 | 1.25 | 1.00 | 1.25 | 1.00 | 1.74
0.60 | 0.60 | 0.60

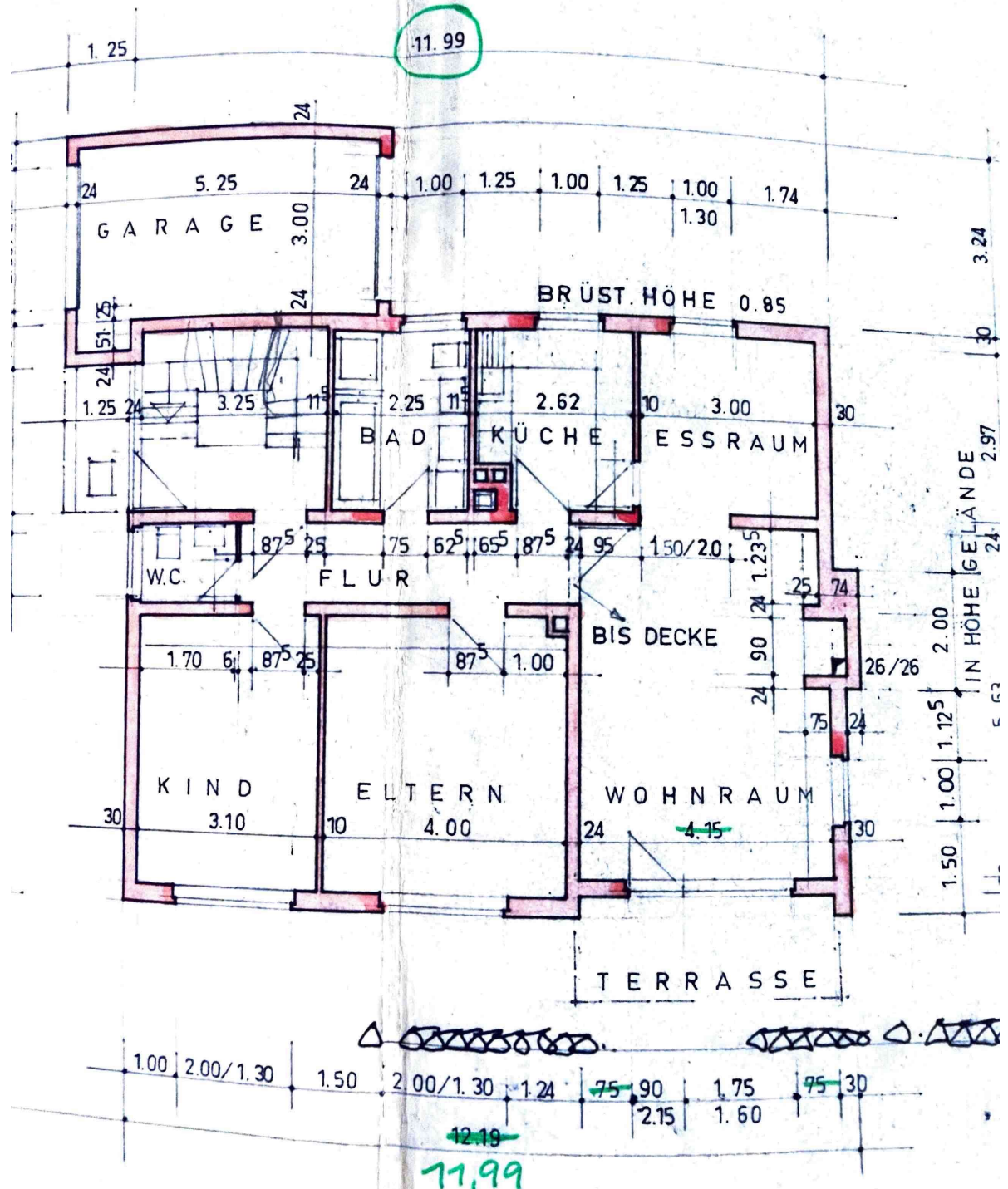


11.99

~~12.19~~



ST. GRENZE



ST. GRENZE