

Exposé

Gertrud-Bäumer-Straße 28
65189 Wiesbaden



Inhaltsverzeichnis



Region

Seite 03

Objektbeschreibung

Seite 04 - 06

Etagen & Wohneinheiten

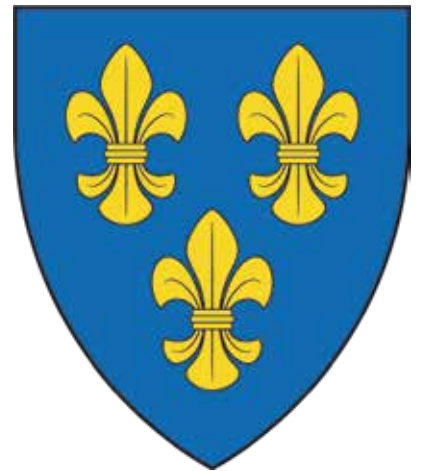
Seite 07 - 19

Region & Entfernung - Wiesbaden



Wiesbaden ist die Landeshauptstadt des Landes Hessen und mit ihren 15 Thermal- und Mineralquellen eines der ältesten Kurbäder Europas. Mit 288.850 Einwohnern (31. Dezember 2024) nach den Feststellungen des Hessischen Statistischen Landesamts ist Wiesbaden nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt Hessens. Die kreisfreie Stadt ist eines der zehn Oberzentren des Landes Hessen und bildet mit der angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit etwa 500.000 Einwohnern auf etwa 300 Quadratkilometern. Mainz und Wiesbaden sind die einzigen beiden Landeshauptstädte deutscher Flächenländer mit einer gemeinsamen Stadtgrenze. Die Großstadt zählt neben Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Mainz und Darmstadt zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Wiesbaden zählt zu den wohlhabendsten kreisfreien Städten Deutschlands und zu jenen mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft.



Wiesbaden City, 1,6 km



Mainz City, 13,8 km



Frankfurt City, 38,8 km



Wiesbaden HBF, 2,2 km



Flughafen Frankfurt, 26,4 km



Bushaltestelle ca. 250 m

Objektbeschreibung



- ◆ Objektart: Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten (Aufteilbar in 4 Einheiten)
- ◆ Baujahr: 1959
- ◆ Objekt: Mehrfamilienhaus mit 2 Etagen-Wohnungen und 1 Maisonette-Wohnung
- ◆ Wohnfläche: ca. 610m²
- ◆ Grundstücksgröße: ca. 1060m²
- ◆ Garagen/-stellplätze: bis zu 9 Außenstellplätze (je nach Anordnung)

◆ **KAUFPREIS:** **3.250.000,-€**

Objektbeschreibung

◆ 1.EBENE = 1.EINHEIT: SOUTERRAIN = GESAMT: 126,20m²

3 Zimmerwohnung mit Großem separaten Eingangsbereich, großer Abstellraum, Flur, Wohnzimmer, große Küche, Tageslichtbad, 2 Zimmer und Zugang zu einer Süd-Terrasse Ebenfalls auf der Ebene: Heizungsraum, Abstellkeller und Garten-WC

◆ 2.EBENE = 2.EINHEIT: ERDGESCHOSS = GESAMT: 151,81m²

4 Zimmerwohnung mit Büro, Gäste-WC, Flur, Küche und 4 weitere Zimmer mit Zugang zu einem sehr großen und gepflegten Garten.

Ebenfalls auf der Ebene mit einem Haupt-Eingangsbereich und separate Nutzung von Büro und WC.

◆ 3.EBENE = 3.EINHEIT: OBERGESCHOSS = GESAMT: 145,76m²

4 Zimmerwohnung mit Flur, 4 Zimmer, große Küche, großes besonderes Tageslichtbad mit Whirlpool, Dampfdusche und Technik/Abstellraum.

◆ 4.EBENE = 3.EINHEIT: DACHGESCHOSS = GESAMT: 150,03m²

Multiflexibel Raum ca.150,03 m² (derzeitig genutzt als Wohnzimmer), 1 Gästebad, Abstellraum, sehr große Dachterrasse (ca. 42 m²) mit TRAUMBLICK über Wiesbaden inklusive einem überdachten Lounge-Bereich und separatem Raum (ca. 12,78 m²).

◆ 5.EBENE = 3.EINHEIT: GALERIE = GESAMT: ca.36,90m²

Zugang zur Galerie (5. Ebene) und Zugang zu einer weiteren Terrasse.

4.EBENE UND 5.EBENE = GESAMT: 186,93m²

Aktuell sind die Ebenen 3 bis 5 eine Einheit,
die Einheit ist teilbar.

Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial mit 3 Wohneinheiten.

Dieses gepflegte und umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1959 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Privatnutzung, Kapitalanleger und Investoren.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.060m² erstreckt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 610 m², die derzeit auf drei Wohneinheiten verteilt ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Objekt in vier separate Wohneinheiten aufzuteilen und damit das Nutzungspotenzial weiter zu optimieren.

Das Gebäude wurde vollständig saniert, ebenfalls umfassend energetisch und befindet sich in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sorgen für eine sehr gute Energieeffizienz, nachhaltige Werterhaltung so wie attraktive Wohnqualität.

Die großzügigen Wohnflächen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für die klassische Vermietung als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Aufteilung in zusätzliche Einheiten. Das weitläufige Grundstück schafft zudem ein angenehmes Wohnumfeld mit ausreichend Freiflächen, sowie als Büro oder Praxis.

Besonders hervorzuheben sind die insgesamt acht Stellplätze, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt bieten und die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigern.

Eckdaten:

- Baujahr: 1959
- Modernisiert + energetisch saniert
- Grundstücksgröße: ca. 1.060m²
- Wohnfläche: ca. 610 m²
- Derzeit 3 Wohneinheiten (Aufteilung in 4 Wohneinheiten möglich)
- Stellplätze: ca.9
- Attraktive Privatnutzung oder Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

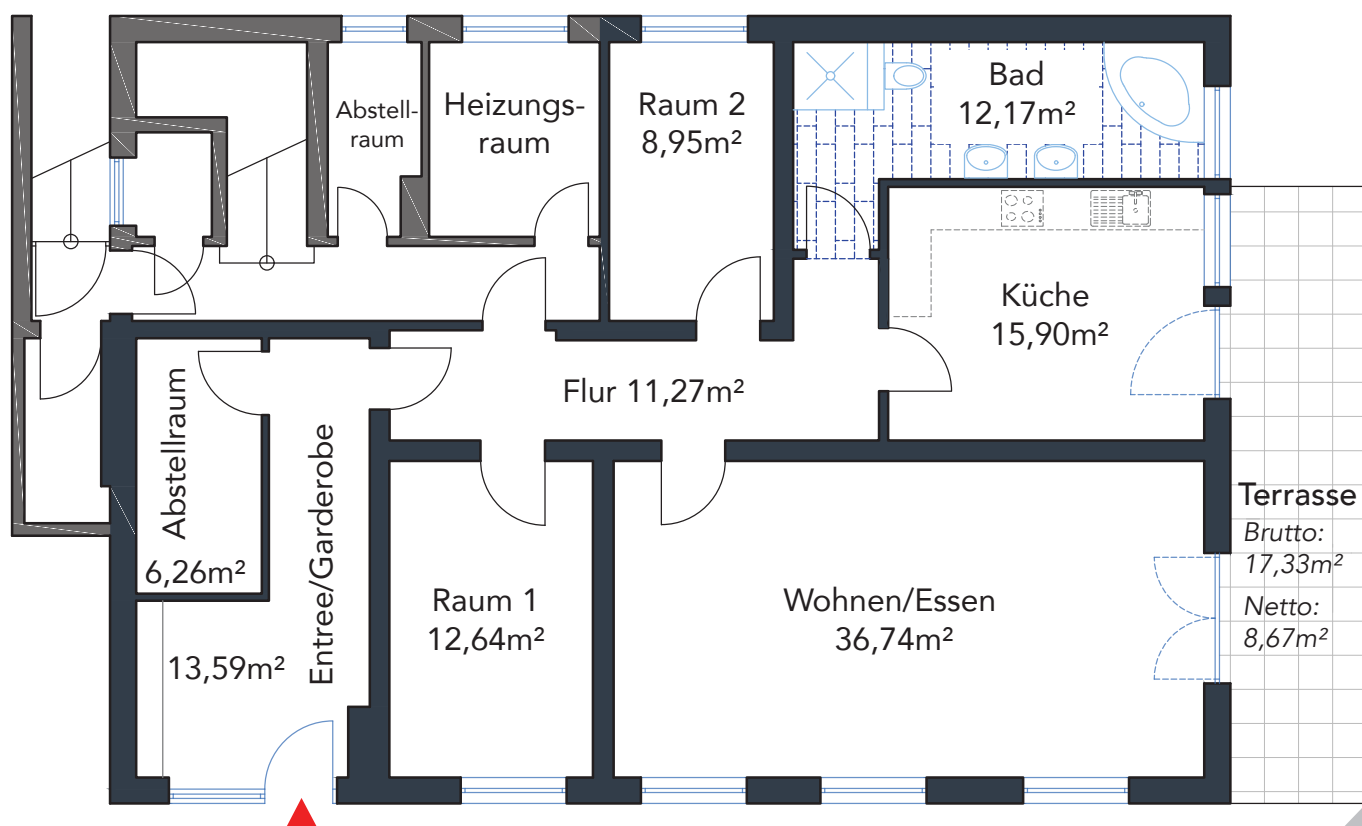
Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit erheblichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Die Kombination aus umfangreicher Modernisierung, großer Wohnfläche, großzügigem Grundstück und möglicher Erweiterung auf vier Wohneinheiten macht diese Immobilie zu einer zukunftsicheren Investition mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Souterrain



3 Zimmerwohnung mit großem separaten Eingangsbereich, großer Abstellraum, Flur, Wohnzimmer, große Küche, Tageslichtbad, 2 Zimmer und Zugang zu einer Süd-Terrasse



Souterrain Fotos



Souterrain Fotos

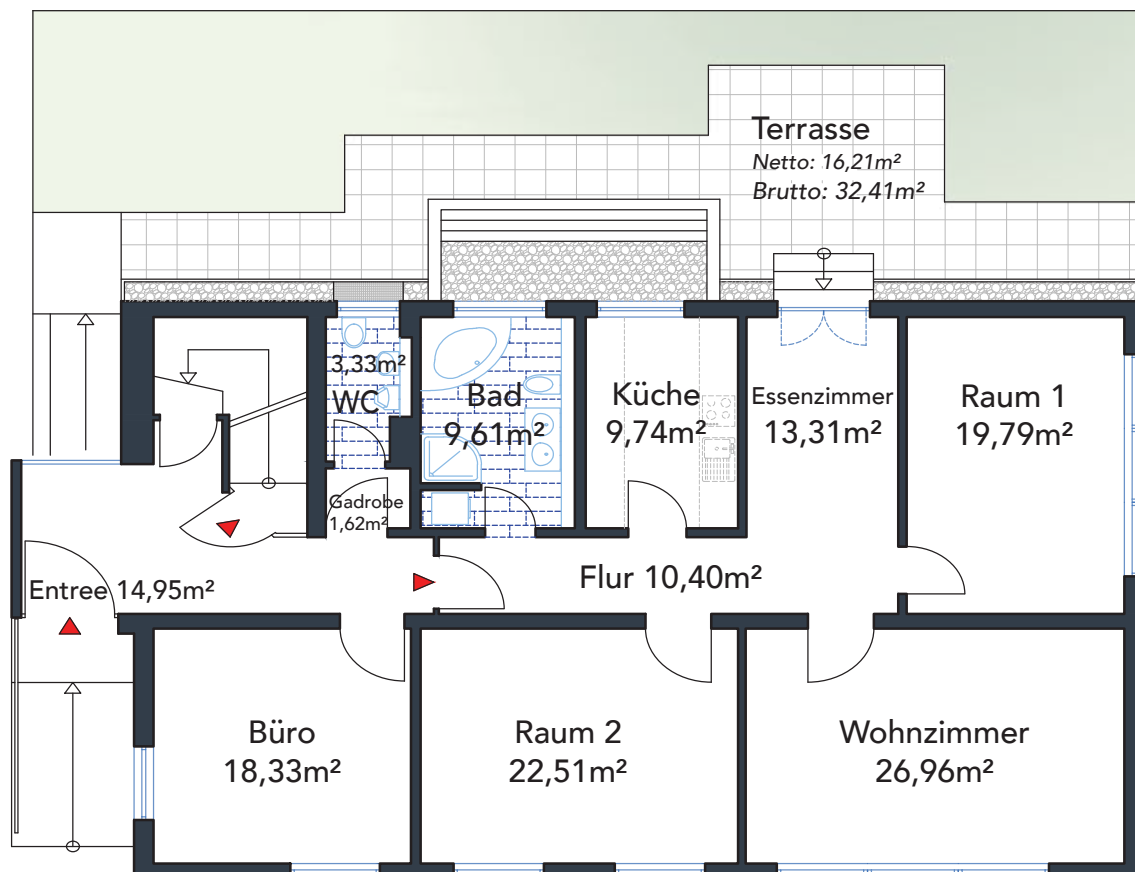


Erdbgeschoss

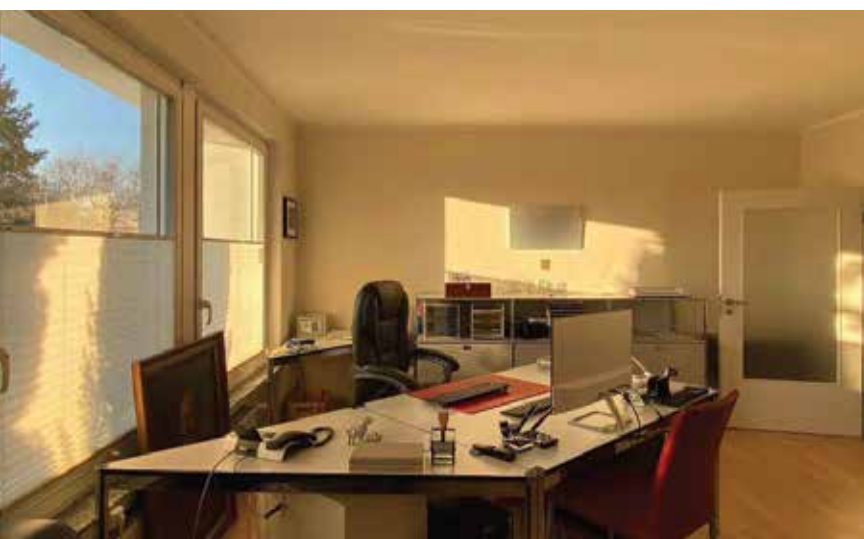


4 Zimmerwohnung mit Büro, Gäste-WC, Flur, Küche und 4 weitere Zimmer mit Zugang zu einem sehr großen und gepflegten Garten.

Ebenfalls auf der Ebene mit einem Haupt-Eingangsbereich und separate Nutzung von Büro und WC.



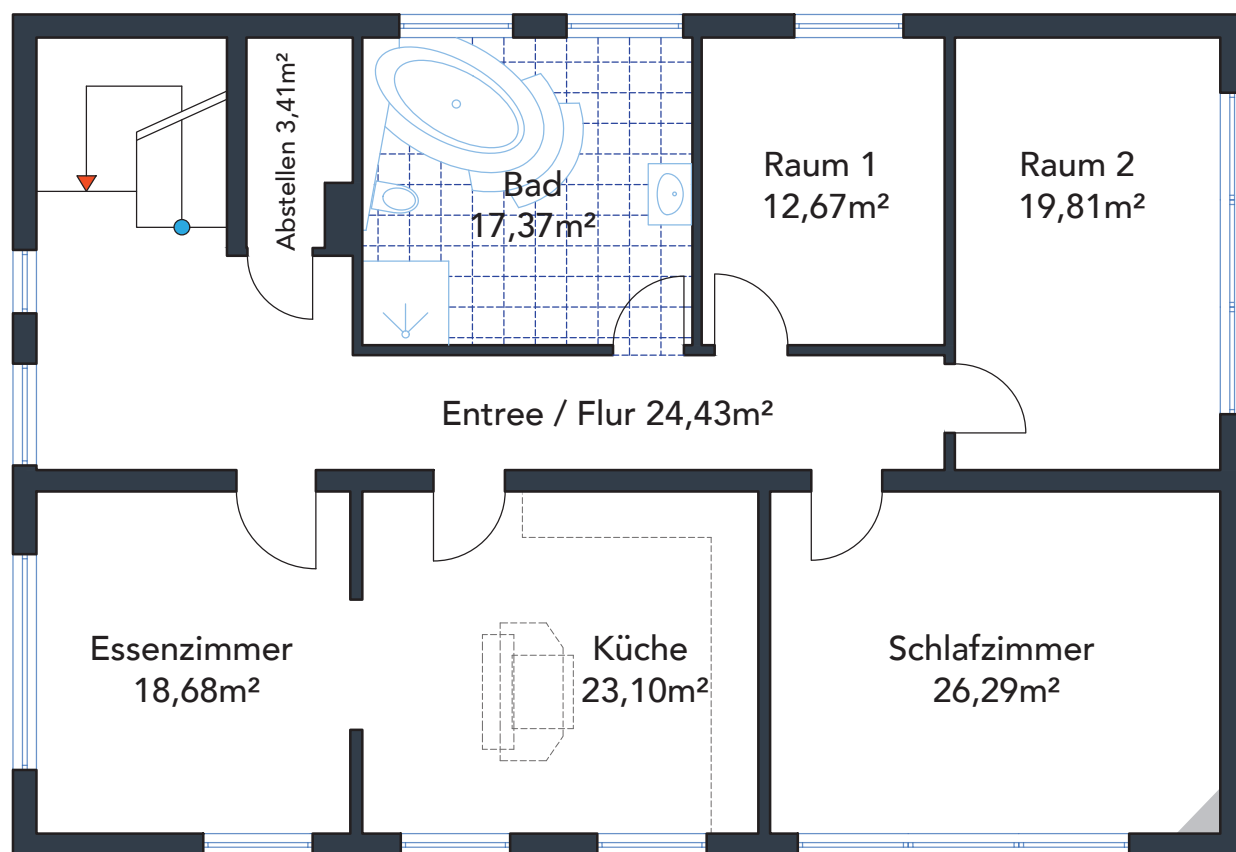
Erdgeschoss



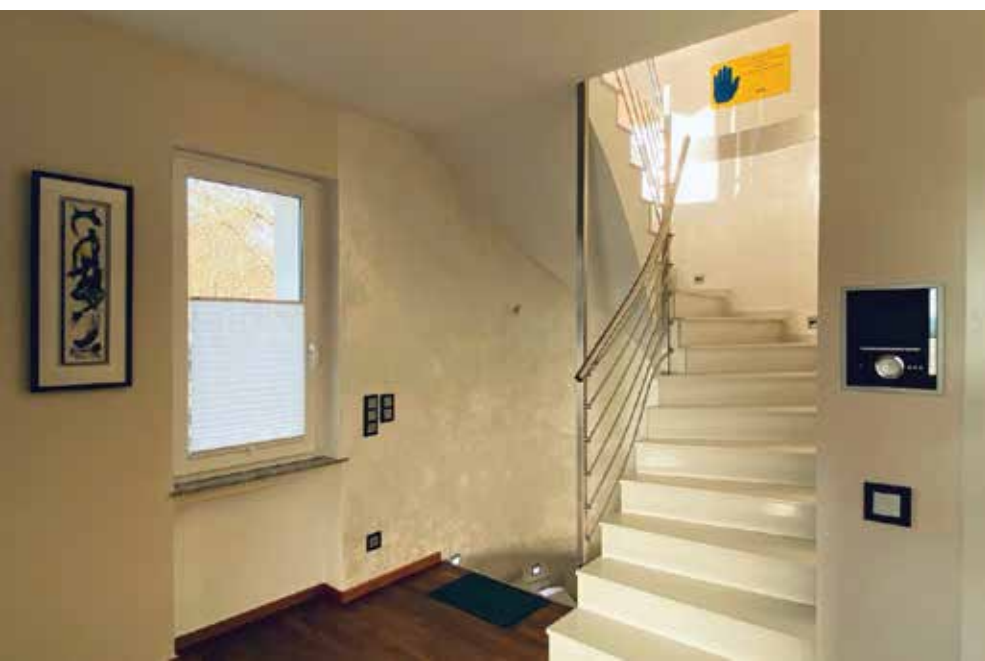
／ Obergeschoss / Küche & Esszimmer



4 Zimmerwohnung mit Flur, 4 Zimmer, große Küche, großes besonderes Tageslichtbad mit Whirlpool, Dampfdusche und Technik/Abstellraum.



／ Obergeschoss / Küche & Esszimmer



／ Obergeschoss / Badzimmer mit Whirlpool



Saniku Novalux Steam

Multifunktionale Dampfdusche

Mit Volldampf entspannen, wer möchte mit Stimmungslicht und Musik

Schnell Volldampf

Puristisches Design und ein Dampfgenerator neuester Technik zeichnen die multifunktionale Dampfdusche vom Badspezialisten Saniku aus. Der Generator mit einer Leistung von 3 kW ist mit einer Schnellaufheizung versehen, damit der Genuss ohne größere Verzögerung starten kann. Die Steuerung erfolgt über einen Touchscreen mit leicht zu bedienender Benutzeroberfläche.

Perfekt ausgestattet

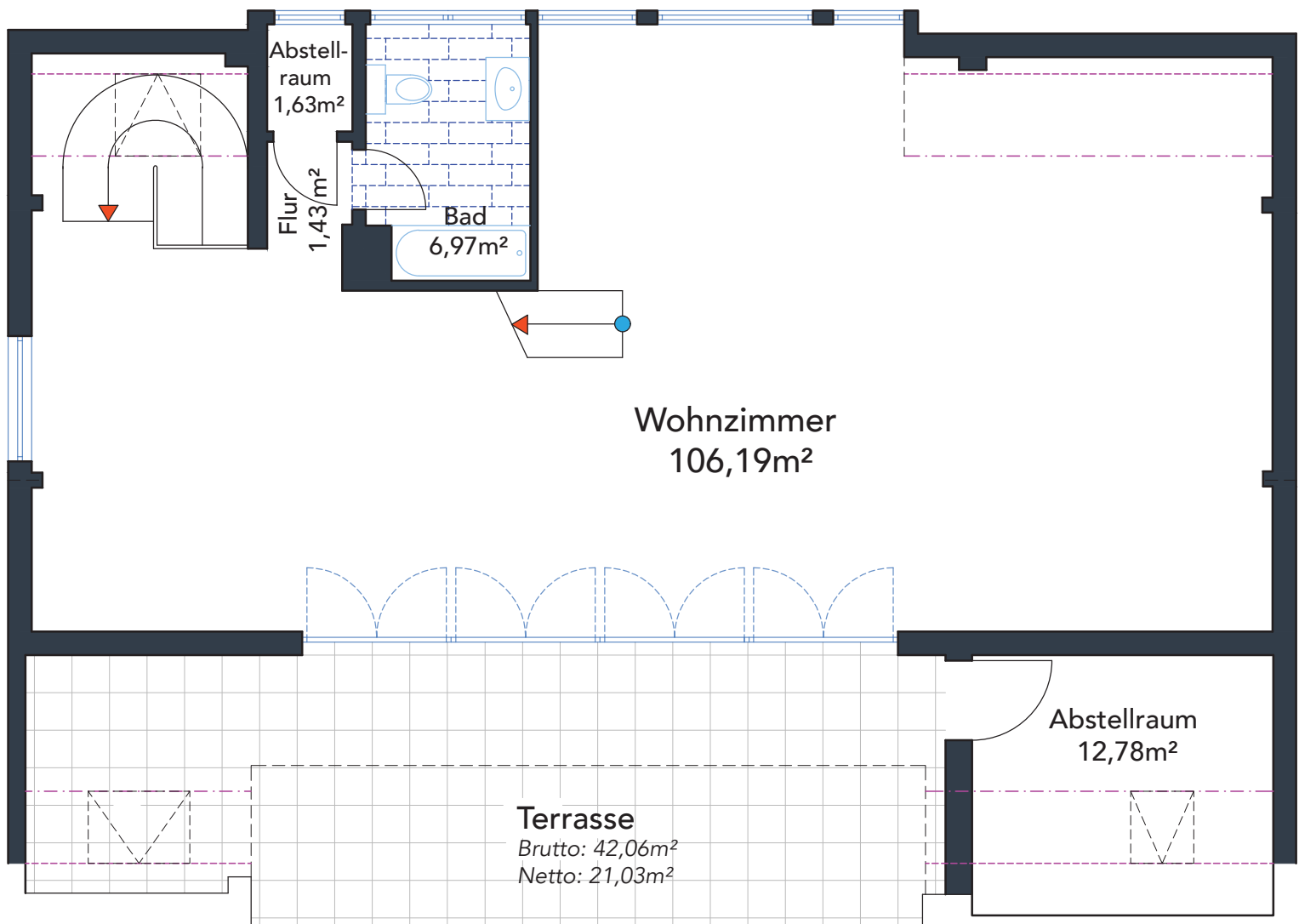
Zu den sichtbaren Komponenten im Innenraum der Dampfdusche zählen zwei Körperbrausen aus verchromtem Messing, eine hochwertige Marken-Thermostatarmatur, eine Kopfbrause von 195 x 195 mm sowie ein Klappsitz mit Polsterauflage. Außerdem wurde eine LED-Farblighttherapie mit mehreren Programmen integriert.

Auch noch Musik drin

Saniku hat außerdem eine Anschlussmöglichkeit für eine externe Audio-Quelle integriert. Es gibt keine sichtbaren Lautsprecher, da die Exciter-Technik zum Einsatz kommt – dabei fungiert der Korpus als Schallwandler.

/// Dachgeschoss / Wohnzimmer

Multiflexibel Raum ca. 106 m² (derzeitig genutzt als Wohnzimmer), 1 Gästebad, Abstellraum, sehr große Dachterrasse (ca. 42 m²) mit TRAUMBLICK über Wiesbaden inklusive einem überdachten Lounge Bereich und separatem Raum (ca. 12,78 m²).



／ Dachgeschoss / Wohnzimmer



/// Dachgeschoss / Badezimmer



／ Dachgeschoss / Galerie



Dachgeschoss / Galerie

