

Wiesbaden – Schierstein

# Attraktives, gepflegtes, solide vermietetes MFH mit 8 Einheiten und 8 Stellplätzen in guter Lage

Objektnummer: 24006002ci



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 517,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006002ci	Kaufpreis	1.145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 517,88 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	16		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	8		
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
Stellplatz	8 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Ein erster Eindruck

Das attraktive Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten sowie acht Stellplätzen wurde 1972 erbaut. Sieben der acht Einheiten wurden in den letzten Jahren sukzessive saniert (inkl. Elektrik und Wasserleitungen) und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnungen links und rechts sind baugleich. Alle Wohnungen verfügen über zwei gut geschnittene Zimmer, vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Sonnenbalkon mit herrlichem Blick über die Felder. Die Diele empfängt die Bewohner und ist gut geschnitten. Alle Wohnungen verfügen über eine separate Küche und ein Tageslichtbad. Die Wohnungsgrößen betragen ca. 64,00m<sup>2</sup> und ca. 65,50m<sup>2</sup>. Derzeit sind alle Wohnungen an solvente und sympathische Mieter vermietet. Viele Einheiten sind bereits seit Jahren an den/die gleichen Mieter vermietet. Das Kaltmietniveau ist unterdurchschnittlich und lässt in den nächsten Jahren deutlichen Spielraum nach oben. Neben den Wohneinheiten ist das Gebäude voll unterkellert. Hier steht jedem Mieter ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Des Weiteren verfügt das Haus über acht Stellplätze, von denen derzeit bis auf einen alle an die jeweiligen Wohnungen mitvermietet sind. Größere Investitionen wie die komplette Neueindeckung des Daches sowie die Dämmung der Zwischendecke wurden erst im letzten Jahr durchgeführt. Außerdem wurden alle Glasbausteine im Hausflur durch dreifach verglaste Fenster ersetzt. Nach Durchführung der erforderlichen Heizungserneuerung präsentiert sich diese Immobilie in einem grundsoliden und gepflegten Zustand und stellt somit eine sichere und attraktive Kapitalanlage für die kommenden Jahre dar. Kontaktieren Sie uns schnellstmöglich und lassen Sie sich von den Daten, Fakten und ggf. einer Besichtigung vor Ort überzeugen.

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Ausstattung und Details

- Derzeitige Kaltmieteinnahmen p.a. 48.525,- € mit Entwicklungspotential
- 8 gepflegte Wohneinheiten, wovon 7 in den letzten Jahren kernsaniert wurden
- 8 Stellplätze, wovon 7 vermietet sind
- unterkellert
- langfristige und ordentliche Mieter
- 2023: Erneuerung des Dachs
- Erneuerung sämtlicher Treppenhausglasbausteine in dreifach verglaste Fenster

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Alles zum Standort

Am Schiersteiner Hafen, direkt am Rhein gelegen, befindet sich das „Tor zum Rheingau“ - Schierstein. Angrenzend an die benachbarten Stadtteile Dotzheim und Biebrich und nur fünf Kilometer südwestlich der Wiesbadener Innenstadt gelegen, kann man in diesem Stadtteil der hessischen Landeshauptstadt das mediterrane Flair der Hafepromenade, auch liebevoll „Schiersteiner Riviera“ genannt, in vollen Zügen genießen. Hervorzuheben ist hier sicherlich das Schiersteiner Hafenfest, das alljährlich im Juli sowohl Einheimische als auch zahlreiche Besucher aus aller Welt anzieht, um unter anderem das traditionelle Drachenbootrennen zu bestaunen. Gut 10.000 Einwohner erfreuen sich an der malerischen Schiersteiner Altstadt und profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und alle Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Verkehrsanbindung: Wiesbaden-Schierstein verfügt über einen Bahnhof, von dem aus die nächstgelegenen Großstädte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln VIA RB10, VIA RE9 und Buslinien 5, 9 sowie 171 zu erreichen sind. Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.



Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24006002ci - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)