



## 65193 Wiesbaden

# Stilvolle Maisonette-ETW in Toplage von Wiesbaden



**743.000 €**

Kaufpreis

**161 m²**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

|              |        |
|--------------|--------|
| Wohnfläche   | 161 m² |
| Zimmer       | 5      |
| Schlafzimmer | 2      |
| Badezimmer   | 1      |
| Terrassen    | 1      |

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1906           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 743.000 € |
| Hausgeld        | 706,82 €  |
| Aussen-Courtage | Die       |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1906        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| befuerung.erdgas_leicht | 1 |
|-------------------------|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|             |   |
|-------------|---|
| Westen      | ✓ |
| Nord-Westen | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Historisches Jugendstilhaus aus dem Jahr 1906
- \*\* Gepflegter, original erhaltener Zustand unter Ensembleschutz
- \*\* Deckenhöhe über 3 Meter
- \*\* Original Stuckdecken und weitere Original-Elemente
- \*\* Offener Kamin im Wohnzimmer
- \*\* Großer eingewachsener Garten mit Sondernutzungsrecht
- \*\* Toplage von Wiesbaden am Neroberg
- \*\* Anteiliger Grundstückswert laut Bodenrichtwerttabelle € 785.000,--
- \*\* Wohnung weit über Straßenniveau durch Hanglage
- \*\* Fußläufig zur Innenstadt
- \*\* Vorkaufsrecht für zweite ETW im Haus wird mit verkauft



## Beschreibung

Die Maisonettewohnung ist eine von nur zwei Wohneinheiten in einem im Jahr 1906 in bester Lage von Wiesbaden erbauten Jugendstilhaus. Das gepflegte Gebäude befindet sich in einem weitgehend original erhaltenen Zustand und steht unter Ensembleschutz.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Empfangsbereich mit Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum, einem Badezimmer sowie einem Raum, welcher aktuell als Büro genutzt wird. Der Eingangsbereich und das Büro führen auf die Terrasse und in den der Wohnung zugeordneten Gartenanteil, für den ein Sondernutzungsrecht besteht.

Das Obergeschoss bietet großzügige Wohnräume, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Die Küche befindet sich in einem wintergartenähnlich verglasten Raum zur Hangseite, der viel Licht und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Der Garten ist weitgehend uneinsehbar und eingewachsen, eine Garage rundet das Angebot ab.

Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit gepflegtem Zustand und bietet eine exklusive Wohnmöglichkeit in einer begehrten Lage von Wiesbaden.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohnerin eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die jetzige Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 81 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt ca. 1.100.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 743.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden zählt mit rund 280.000 Einwohnern zu den attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Stadt überzeugt durch ihre zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, unmittelbare Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt am Main und die exzellente Verkehrsanbindung über die A66, A3 und den Frankfurter Flughafen. Der internationale Flughafen ist in rund 25 Minuten erreichbar.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen im Norden Wiesbadens, im gefragten Stadtteil Nordost. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre und gleichzeitig sehr gute Anbindung an die Innenstadt aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit schnellen Verbindungen in die Innenstadt und zum



Hauptbahnhof. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Kurpark, der Neroberg sowie der Wiesbadener Stadtwald.

## Sonstige Angaben

---

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzige Eigentümerin wird ein befristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherige Eigentümerin bleibt für den Zeitraum des Nießbrauchs wirtschaftliche Eigentümerin und trägt weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**giv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs























