



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

# Verkaufsexposé

## Mehrfamilienhaus/Baugrundstück in sehr guter Wohnlage



**Goldsteintal 34, 65207 Wiesbaden**

**Geschäftsadresse**  
WIM Liegenschaftsfonds  
GmbH & Co. KG  
Kronprinzenstraße 28  
65185 Wiesbaden

Tel. +49 (0) 611 1700-0  
Fax +49 (0) 611 1700-498  
info@wim-liegenschaftsfonds.de  
www.wim-liegenschaftsfonds.de

**Geschäftsführende Komplementärin**  
WIM Wiesbadener Immobilien  
Management GmbH  
**Amtsgericht Wiesbaden**  
HRA 9027

**Bankverbindung**  
Nassauische Sparkasse  
Wiesbaden  
BLZ 510 500 15  
Kto.-Nr.: 107 068 199



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Überblick	3
2. Objektbeschreibung	4
3. Verkaufsmodalitäten	5
4. Wohneinheiten	6
5. Mikrolage	7-8
6. Makrolage	9
7. Fotodokumentation	10
8. Kontakt	11



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## Überblick

<b>Objekttyp:</b>	Mehrfamilienhaus, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.120 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	4 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 225 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Gebäudezustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Flurstückangaben:</b>	Gemeinde: Wiesbaden Gemarkung: Wiesbaden Ortsbezirk: Nordost Flur: 5 Flurstück: 223/13
<b>Lagebezeichnung:</b>	Goldsteintal 34
<b>Lage:</b>	Wiesbaden-Nordost
<b>Planerische Festsetzungen:</b>	Reines Wohngebiet GRZ 0,25; GFZ 0,5 II Geschosse; offene Bauweise
<b>Baulasten:</b>	Baulasteneintragung nicht vorhanden
<b>Denkmalschutz:</b>	Kann ausgeschlossen werden
<b>Mindestkaufpreis:</b>	600.000,00 EUR



---

Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## **Objektbeschreibung**

Das Objekt wurde in den fünfziger Jahren als Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten errichtet. Es ist 1-geschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss und diente bis Februar 2010 zur Wohnraumnutzung.

Eine der Wohnungen wurde in den letzten Jahren modernisiert; eine neue Gaszentralheizung wurde installiert. Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (umliegende Bebauung). Das Objekt ist freigestellt.

Das Grundstück eignet sich auch für einen Rückbau und anschließender Neubebauung.



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## Verkaufsmodalitäten

**Mindestgebot:**

**600.000,00 EUR**

**Verfahren:**

Der Verkauf erfolgt durch ein Gebotsverfahren. Hierzu ist vom Kaufinteressenten bis zum Stichtag ein schriftliches Kaufangebot in einem geschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Kaufangebot Goldsteintal“ an die Geschäftsführung der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG abzugeben.

Das höchste Kaufangebot nach Beendigung der Angebotsfrist erhält den Zuschlag. Innerhalb von 14 Tagen nach Zuschlag ist ein Finanzierungsnachweis zu erbringen.

Kommt mit dem Höchstbietenden innerhalb von zwei Monaten nach Zuschlag kein Kaufvertrag zustande, steht es dem Verkäufer frei, mit den Nächstbietenden frei zu verhandeln oder das Objekt erneut auszuschreiben. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das Ergebnis des Gebotsverfahrens offen zu legen.

**Frist für Angebotsabgabe:**

24.03.2010, 17.00 Uhr

**Courtage:**

keine Maklerprovision



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## Wohneinheiten

### Goldsteintal 34 Wohnflächenaufteilung EG und I. OG

<b>Geschoss</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Wohnfläche</b>
EG	links	58,68 m <sup>2</sup>
EG	rechts	58,68 m <sup>2</sup>
I. OG	links	54,16 m <sup>2</sup>
I. OG	rechts	<u>54,16 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe</b>		<b><u>225,68 m<sup>2</sup></u></b>

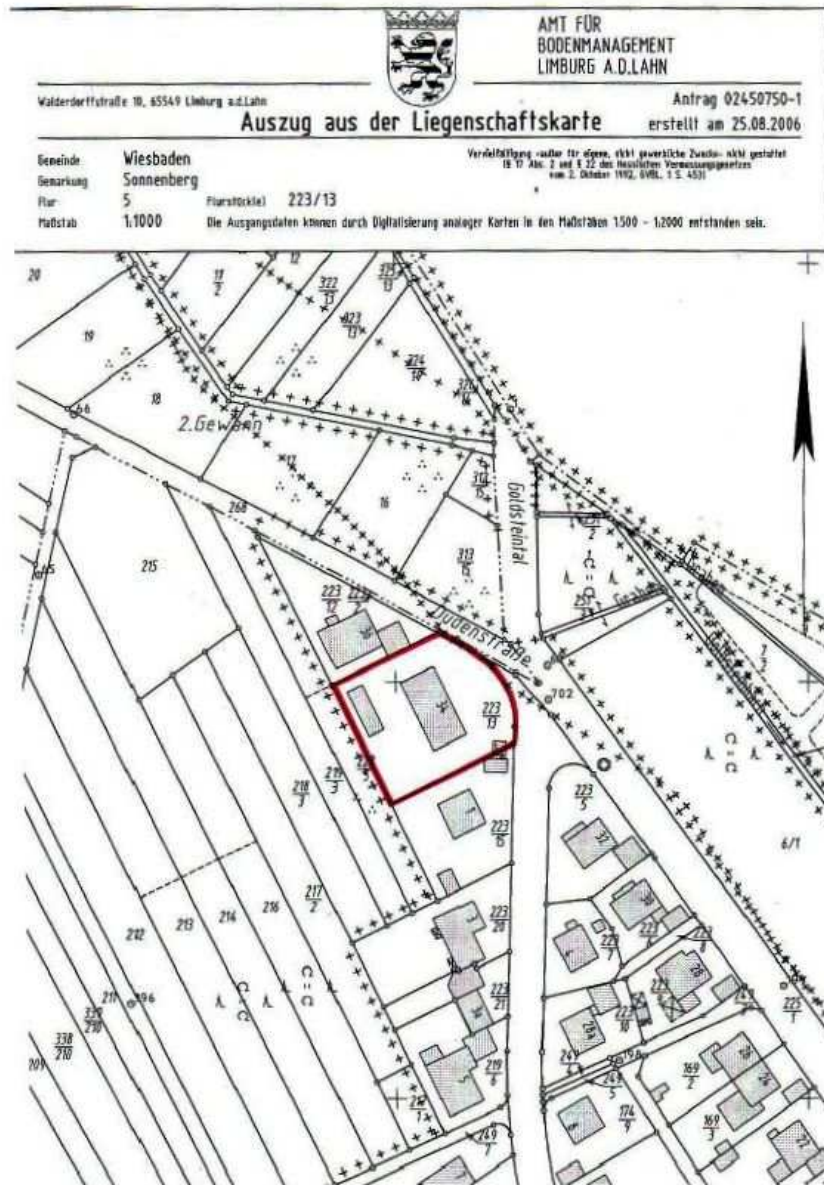
## Mikrolage

Das Goldsteintal 34 liegt ca. 6 km nordöstlich der Wiesbadener Innenstadt in Ortrandlage der Gemarkung Sonnenberg an der Grenze zu Wiesbaden-Rambach. Das Goldsteintal verläuft seitlich zur Ostpreußenstraße. Die Nachbarbebauung besteht aus überwiegend 1-2 geschossiger, aufgelockerter Wohnbebauung. Der Wald und das Feld sind nur wenige Meter vom Objekt entfernt zu erreichen. Das Wohngebiet ist durchgrünt. Öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß erreichbar.

## Stadtplan



## Lageplan







Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## Makrolage

### **Wiesbaden**

Die Landeshauptstadt des Bundeslandes Hessen hat knapp 277.000 Einwohner und bildet einer der Kernstädte des Rhein-Main-Gebietes.

Das Stadtbild ist geprägt von wilhelmistischen Gründerzeitgebäuden, die überwiegend in den Jahren zwischen 1850 und 1914 errichtet wurden. Der Zerstörungsgrad der Wiesbadener Innenstadt lag nach dem zweiten Weltkrieg nur bei 30 %, weshalb die Stadtbildprägenden Gebäude und Straßenzüge erhalten blieben. Mit seinen vielen Thermal und Mineralquellen ist Wiesbaden eines der ältesten Kurbäder Europas.

### **Geographie**

Wiesbaden liegt mit seinen südlichen Stadtteilen am rechten Ufer des Rheins. Dieser ist vor allem im Sommer Anlaufpunkt für Wassersportfans oder Ausflugsbegeisterte. Über mehrer Brücken ist Wiesbaden direkt mit der Stadt Mainz, welche mit ihrer verwinkelten Altstadt zum bummeln einlädt, verbunden. Im Norden der Stadt erstreckt sich das Mittelgebirge Taunus, das mit seiner höchsten Erhebung, dem großen Feldberg und seinem Waldreichtum ein beliebtes Ausflugsziel für die Bewohner des Rhein-Main-Gebietes ist. Im Westen geht die Stadt unmittelbar in das bekannte Weinbaugebiet „Rheingau“ mit den beliebten Ausflugs- und Weinorten Rüdesheim und Eltville über.

### **Verkehrslage**

Wiesbaden ist an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A66 (Frankfurt, Rüdesheim), und an die A643 (Wiesbaden/Mainz) angeschlossen. Die Fahrtzeit nach Frankfurt beträgt ca. 25 Min, zum Frankfurter Flughafen ca. 20Min. Der Hauptbahnhof Wiesbaden verfügt über einen ICE-Anschluss und S-Bahnen fahren regelmäßig nach Frankfurt, Darmstadt, Mainz, Limburg und Rüsselsheim.

## Fotodokumentation





Liegenschaftsfonds  
GmbH & Co. KG

## Kontakt

**Eigentümer:**

WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG  
Kronprinzenstr. 28  
65185 Wiesbaden

**Ansprechpartner:**

Frau Ott-Becker  
Tel.: +49 (0) 611 1700-416  
Fax: +49 (0) 611 1700-498  
[p.ott-becker@wim-liegenschaftsfonds.de](mailto:p.ott-becker@wim-liegenschaftsfonds.de)

**Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr.**