

# **GWV**

## **Verkaufsexposé**

**Altbauvilla mit Garten  
in sehr guter Wohnlage**



**Nerotal 28, 65193 Wiesbaden**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Überblick - - - - -	3
2. Objektbeschreibung - - - - -	4
3. Lage - - - - -	5
4. Bilder - - - - -	7
5. Verkaufsmodalitäten - - - - -	8
6. Pläne - - - - -	9



## 1. Überblick

<b>Objektyp:</b>	Altbauvilla auf 3 Etagen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1895
<b>Grundstücksgröße:</b>	397 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 290 m <sup>2</sup>
<b>Flurstückangaben:</b>	Gemeinde: Wiesbaden Gemarkung: Wiesbaden-Innen Flur: 144 Flurstück: 6
<b>Anschrift:</b>	Nerotall 28 65193 Wiesbaden
<b>Denkmalschutz:</b>	Einzel-Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
<b>Eigentümer:</b>	GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH
<b>Anzahl der Geschosse:</b>	3
<b>Altlasten:</b>	Keine bekannt
<b>Lasten auf dem Grundstück:</b>	Keine bekannt



## 2. Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Das Objekt Nerotal 28 befindet sich in dem Wohngebiet Nerotal. Das Haus wurde ca. 1895 erbaut und ist insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Garten befindet sich unmittelbar hinter dem Haus.

### Zustand des Objektes

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Objekt verteilt sich auf 3 Geschossen und ist voll unterkellert (teilausgebaut). Es bestehen Feuchtigkeitsprobleme im Kellerbereich. Als Fußboden wurden Linoleum und PVC verlegt (partiell auf vermutlich Parkett-/ Holzdielenböden). Die Fenster sind einfach verglast. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Balkon mit Blickrichtung zur Straße, im Souterrain eine Veranda. Das Dach ist mit Schiefer eingedeckt. Die sanitären Anlagen wurden zum Teil in den 90er Jahren erneuert. Die Heizung bedarf einer Erneuerung.



## 3. Lage

### Objektlage

Das Objekt Nerotal 28 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, ca. 1 km nordöstlich der Wiesbadener Stadtmitte. Durch aufwendig sanierte Altbauten sowie die benachbarte Nerotal-Parkanlage gehört das Nerotal zu einer der begehrtesten Wohngebiete. Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof ist 3 km entfernt, der Flughafen (Rhein-Main) etwa 25 km.

### Lageplan



## 3. Lage

### Makrolage

#### Wiesbaden

Die Landeshauptstadt des Bundeslandes Hessen hat 275.000 Einwohner. Das Stadtbild ist geprägt von wilhelmistischen Gründerzeitgebäuden, die überwiegend in den Jahren zwischen 1850 und 1914 errichtet und in den beiden Weltkriegen nur wenig zerstört wurden. Mit seinen vielen Thermal- und Mineralquellen ist Wiesbaden eines der ältesten Kurbäder Europas.

#### Geographie

Im Süden grenzt die Stadt an den Rhein, der vor allem im Sommer Anlaufpunkt für Wassersportfans oder Ausflugsbegeisterte ist. 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. 20 Min. Der Hauptbahnhof Wiesbaden verfügt über einen ICE-Anschluss und regelmäßig fahren S-Bahnen nach Frankfurt, Darmstadt, Mainz, Limburg und Rüsselsheim.



## 4. Bilder

**Frontansicht**



**Balkon**



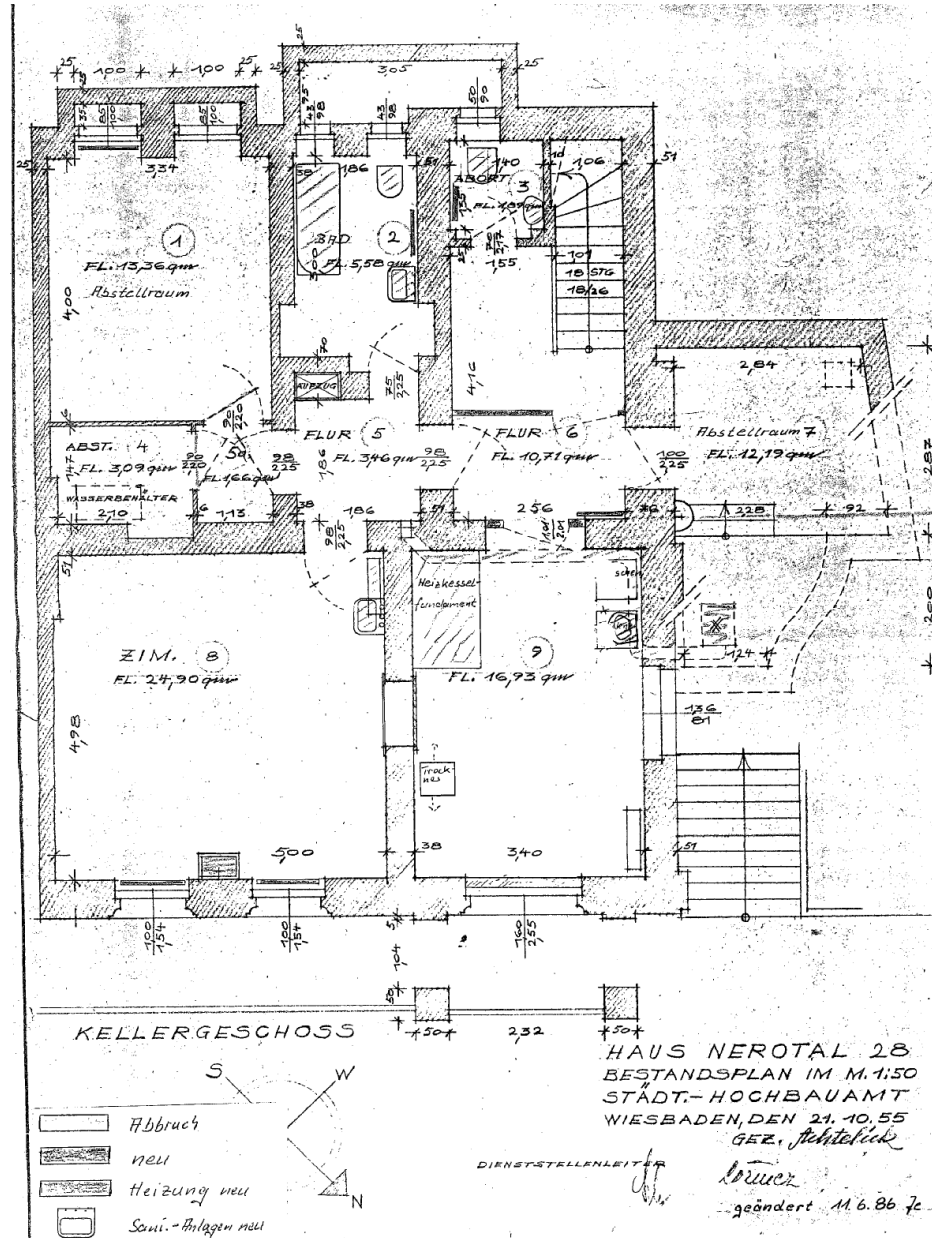
**Rückansicht**



**Blick auf die Kapelle**

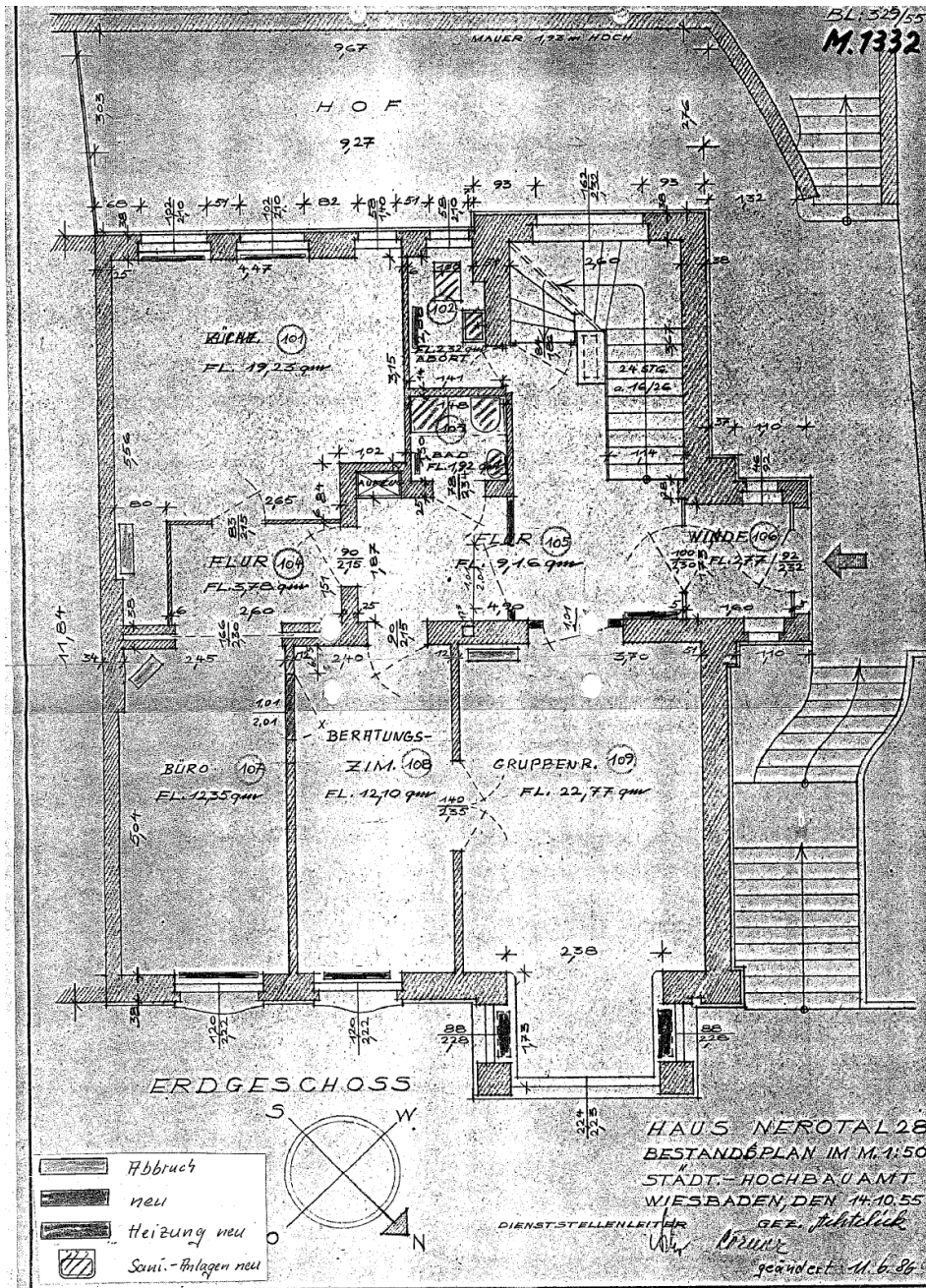


## 5. Pläne

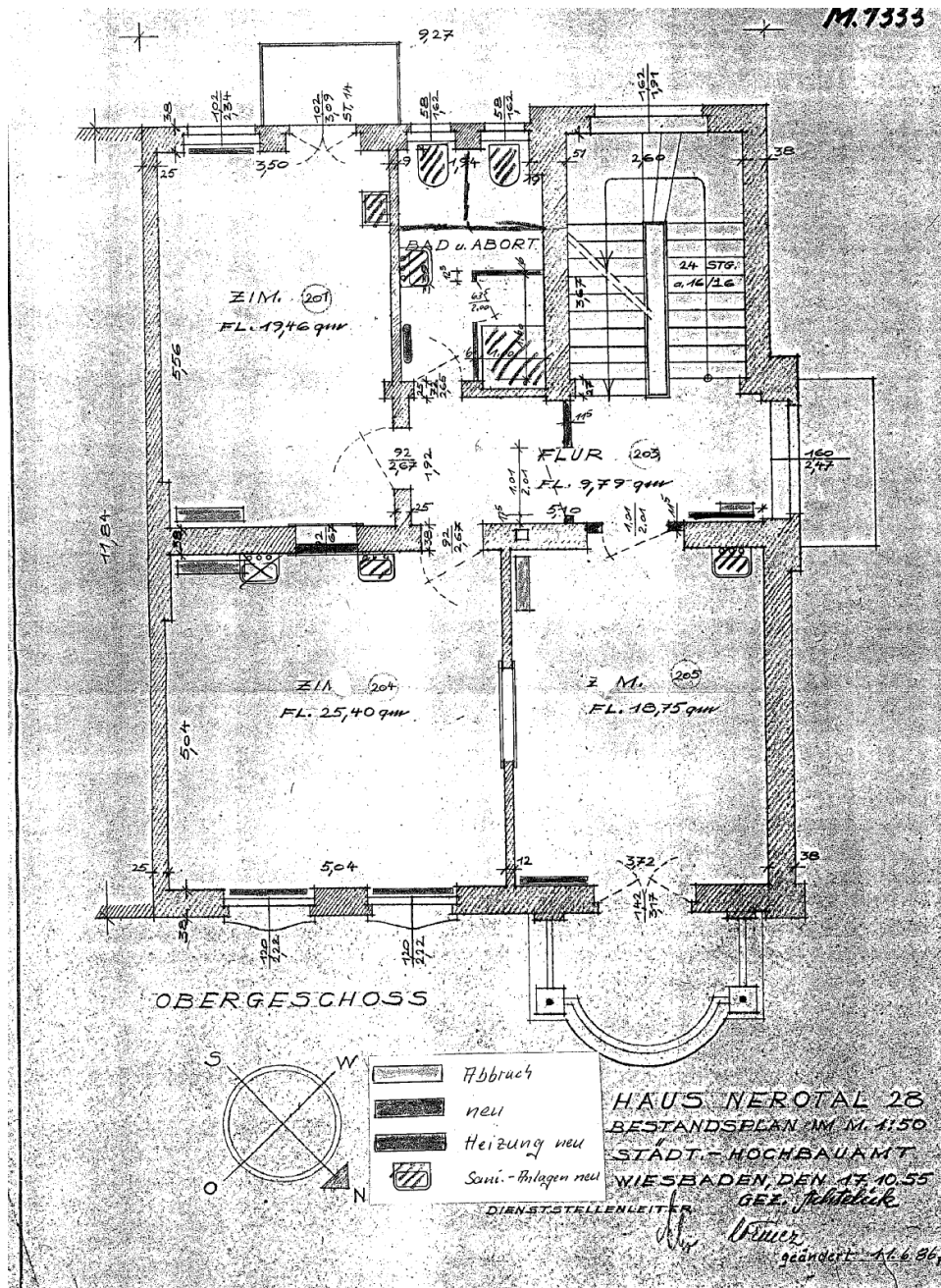




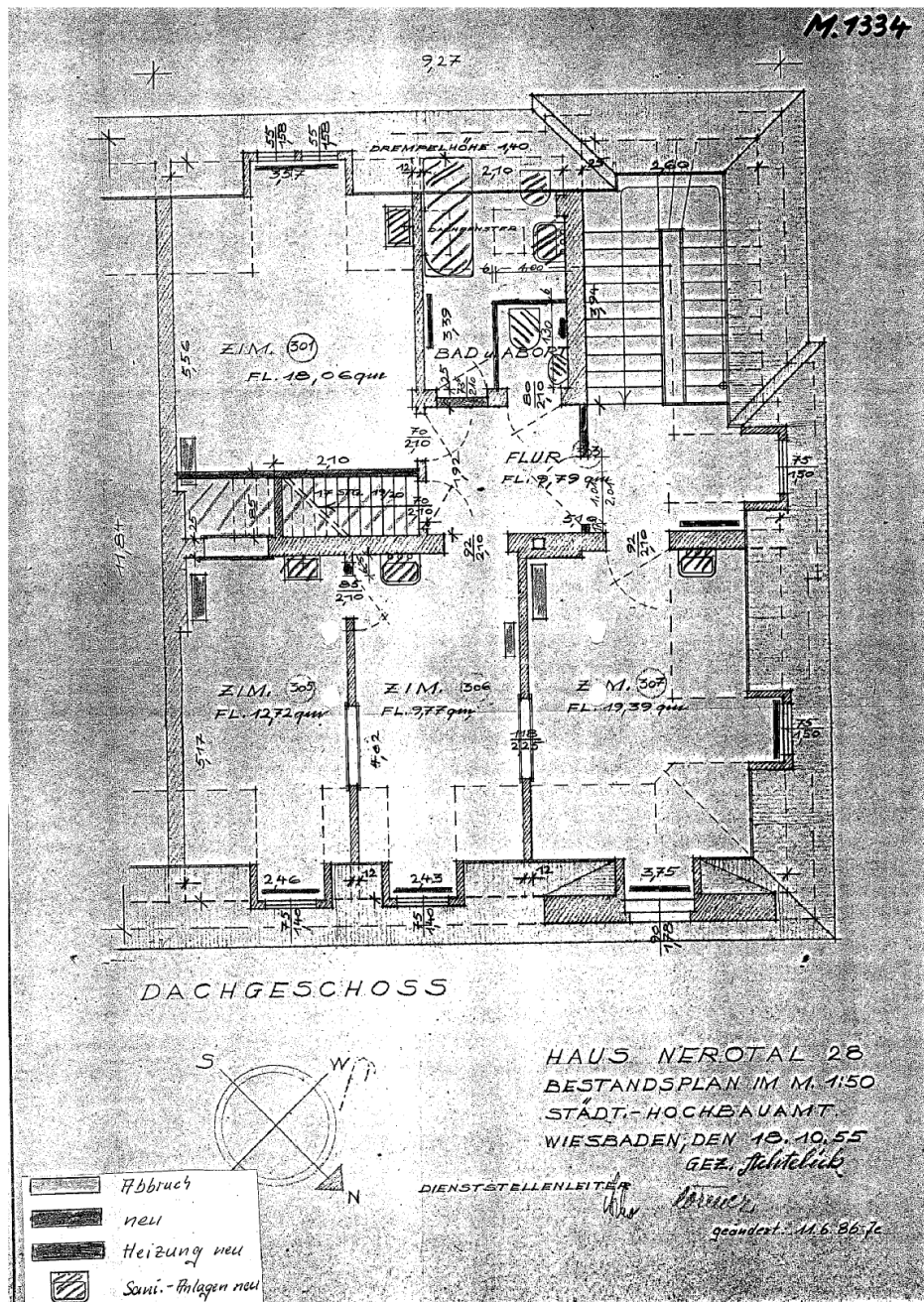
## 5. Pläne



## 5. Pläne



## 5. Pläne



## 6. Verkaufsmodalitäten

**Mindestangebot:** **620.000,- €**

**Verfahren:** Der Verkauf erfolgt durch ein Gebotsverfahren. Hierzu ist vom Kaufinteressenten bis zum 18.03.2010 ein schriftliches Kaufangebot in einem geschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Kaufangebot Nerotal 28“ an die Geschäftsführung der GWW 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 dass Objekt erneut auszuschreiben. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, dass Ergebnis des Gebotsverfahren offen zu legen.

**Angebotsabgabefrist:** **18.03.2010**

**Courtage:** keine Maklerprovision

**Eigentümer:** GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

**Ansprechpartner:** Herr Alexander Fuchs  
Tel: +49 (0) 611 1700-314  
Fax: +49 (0) 611 1700-398  
E-Mail: [a.fuchs@gww-wiesbaden.de](mailto:a.fuchs@gww-wiesbaden.de)  
[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

