



Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

# Verkaufsexposé

## Baugrundstück in sehr guter Wohnlage



**Waldstraße 11-13, 65187 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>	Einfamilienhäuser, Bungalow
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.317 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	2 Häuser mit insgesamt ca. 128 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Gebäudezustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Flurstückangaben:</b>	Gemeinde: Wiesbaden Gemarkung: Wiesbaden Ortsbezirk: Biebrich Flur: 17 Flurstück: 853
<b>Lagebezeichnung:</b>	Waldstraße 11 und 13
<b>Lage:</b>	Wiesbaden-Südwest
<b>Planerische Festsetzungen:</b>	Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB
<b>Baulasten:</b>	Baulasteneintragung nicht vorhanden
<b>Denkmalschutz:</b>	Kann ausgeschlossen werden
<b>Mindestkaufpreis:</b>	440.000,00 EUR



---

Liegenschaftsfonds  
GmbH & CO. KG

## **Objektbeschreibung**

Die zwei Wohnhäuser dienten bis Februar 2010 als Wohnraumnutzung. Die Konstruktionsart ist massiv und die Fundamente vermutlich Beton. Beide Objekte sind freigestellt.

Die Häuser weisen einen großen Instandhaltungsstau auf, zudem sind erhebliche Bauschäden ersichtlich, so dass sie sich vornehmlich zum Abriss mit anschließender Neubebauung eignen.

## Verkaufsmodalitäten

**Mindestgebot:**

**440.000,00 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 Waldstraße“ 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

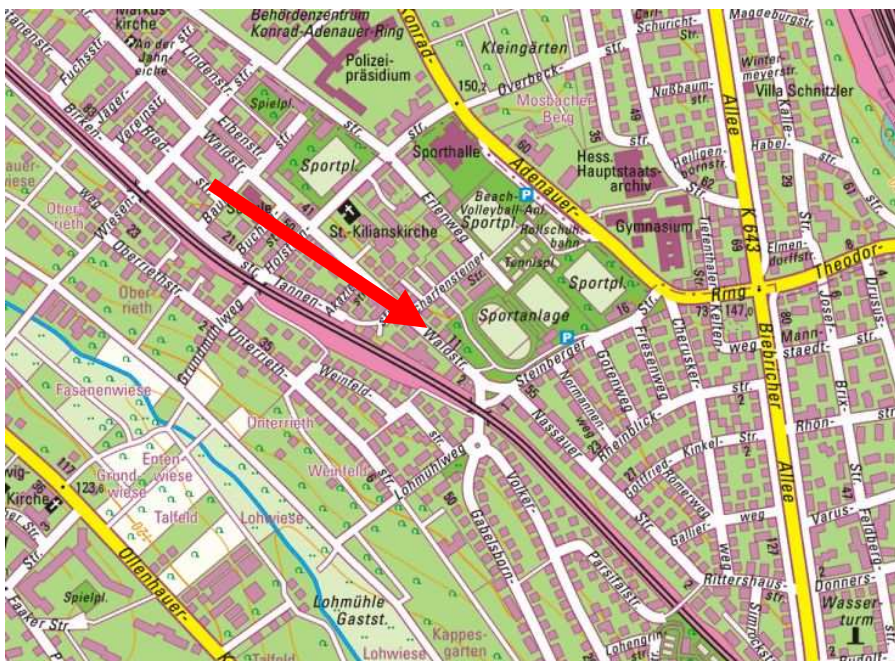
### Waldstraße 11 und 13 Wohnflächenaufteilung

<b>Geschoss</b>	<b>Haus</b>	<b>Wohnfläche</b>
EG	11	64,44 m <sup>2</sup>
EG	13	<u>64,19 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe</b>		<b><u>128,63 m<sup>2</sup></u></b>

## Mikrolage

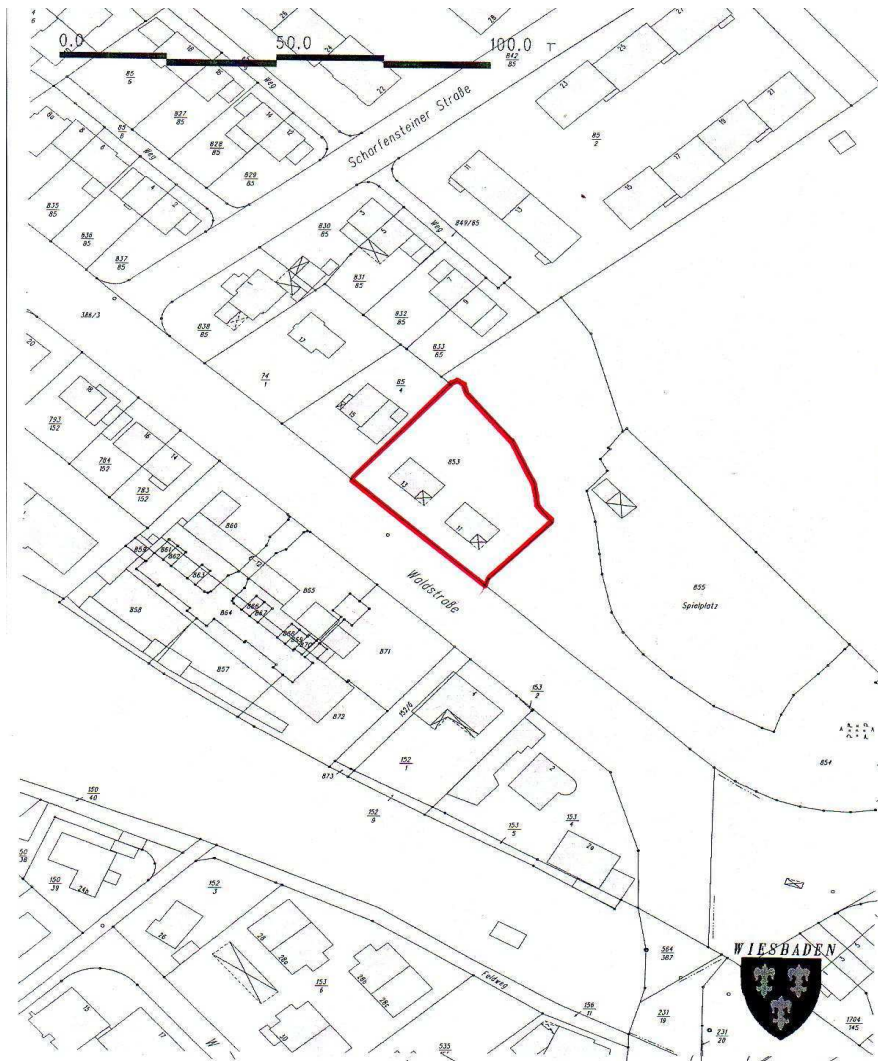
Die Waldstraße 11 und 13 befindet sich ca. 4 km südwestlich der Wiesbader Innenstadt im Stadtteil Biebrich. Die Waldstraße verläuft seitlich der Schiersteiner Straße. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung in offener und vereinzelt geschlossener Bauweise. Das Wohngebiet weist einen mittleren Grad der Durchgrünung auf. Im Nordosten grenzen Sportanlagen an die Bewertungsobjekte an. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Waldstraße wird somit als mittlere bis gute Wohnlage bezeichnet.

## 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.**