



# EXPOSÉ

## 4 Familienhaus mit Werkstatt vollvermietet gute Lage Wiesbaden Rambach KP 18,20 fache Sollmiete



### ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 65207 Wiesbaden

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 276 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 334 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 334 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 706 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.395,21 €

**Kaufpreis**  
**€ 800.000,-**

**Rainer Herberich Immobilien**

Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665  
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Wiesbaden

> Objektnummer: 5512399

> 10 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	65207 Wiesbaden
Baujahr	1966
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	276 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	334 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	334 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	706 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	800.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.395,21 €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	173,77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-19
Energieausweis gültig bis	18.05.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	4
Gewerbeneinheiten	1
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	4
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
x-fache der Jahresnettomiete	23,95
Mieteinnahmen p.a. (IST)	33.408,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	44.000,- €
Zustand	teilsaniert

Provision für Käufer

5,95

Provisionshinweis

Provision inkl. 19 % MwSt

> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in der begehrten Wiesbadener Stadtteil Rambach. Das Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 706 m<sup>2</sup> und bietet eine Gesamtwohnfläche von 276 m<sup>2</sup> zuzüglich einer gewerblich nutzbaren Werkstattfläche von 58 m<sup>2</sup>.

Das Vorderhaus beherbergt drei Wohneinheiten und verfügt über einen Keller ca. 74 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im ruhig gelegenen Hinterhaus befindet sich eine weitere Wohneinheit sowie die Werkstatt, die vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Sämtliche Einheiten sind aktuell vermietet und sorgen damit für einen soliden und kontinuierlichen Einnahmestrom.

ISTMiete : ca. 33.408,00 Euro p.a

SOLLMiete : ca. 44.000,00 Euro p.a

Kaufpreis ca. 18 fache SOLLmiete

Anfangsrendite IST ca. 4,2 % p.a , Rendite SOLL ca. 5,5 % p.a

Das Grundstück besteht aus 380 m<sup>2</sup> Bauland und der hintere Teil 329 m<sup>2</sup> ist baurechtlich Freizeitland.

Bodenwert Gesamt ca. 400.000 Euro

Das Objekt wurde 2000 bis 2009 teilsaniert, die Wohnungen teils renoviert und befindet sich in einem normalen Ausstattungszustand, der weiteres Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial bietet. Für die Bewohner stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Baujahr Vorderhaus : 1967

Baujahr Hinterhaus : 1968

Aufstockung Hinterhaus : 1970 ( Ausbaupotential Terrassenhaus )

Energieausweis Vorderhaus liegt vor, Energieausweise Hinterhaus und Werkstatt in Arbeit

Die Lage im Wiesbadener Stadtteil Rambach überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und gleichzeitiger Nähe zur Landeshauptstadt. Dieses Anwesen richtet sich an Kapitalanleger, die eine rentable Bestandsimmobilie mit Potenzial suchen, ebenso wie an Investoren, die eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe schätzen.

## Ausstattung:

1 Garage

2 Stellplätze

Werkstatt

## Lagebeschreibung:

Wiesbaden-Rambach - Wohnen wo Stadtleben auf Natur trifft

Eingebettet in die sanften Hügel des Taunusvorlandes liegt der begehrte Stadtteil Rambach, einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen Wiesbadens. Die Ostpreußenstraße befindet sich in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet, das durch seine harmonische Durchmischung aus naturnaher Idylle und städtischer Infrastruktur überzeugt.

Die unmittelbare Nähe zum Rambach-Tal und den ausgedehnten Wanderwegen des Taunus lädt zu täglichen Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kultureinrichtungen und dem renommierten Kurhaus in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Grundversorgung des täglichen Bedarfs ist durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Apotheken gut gesichert. Familien profitieren von der guten Anbindung an Kindertagesstätten und Schulen verschiedener Bildungstufen. Auch medizinische Einrichtungen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung gestaltet sich äußerst komfortabel: Über die nahegelegenen Buslinien erreichen Sie das Stadtzentrum schnell und unkompliziert, und die Anbindung an die Bundesautobahn ermöglicht eine zügige Weiterfahrt in Richtung Frankfurt am Main und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Rambach vereint das Beste aus zwei Welten - naturverbundenes Wohnen in ruhiger Atmosphäre mit allen Vorzügen einer modernen Landeshauptstadt.

## Sonstiges:

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 5,95 des notariellen Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Zwischenverkauf vorbehalten

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Wiesbaden
- > 10 Zimmer

- > 334 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 5512399



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (1)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (4)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (26)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (2)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (13)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (3)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (5)



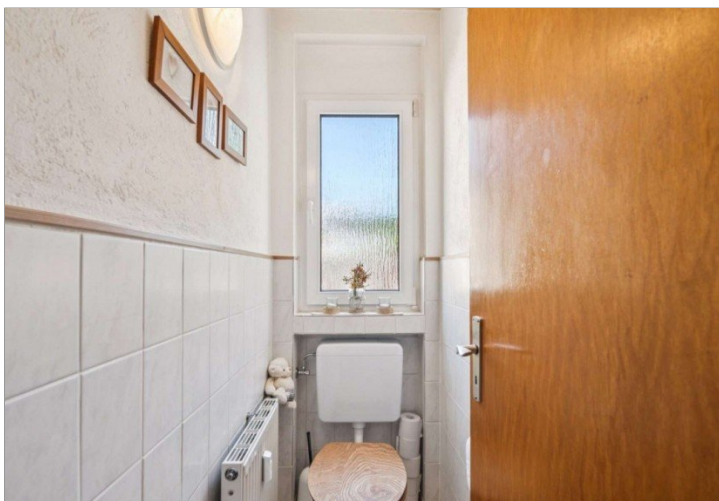
Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (7)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (6)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (10)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (8)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (9)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (12)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (16)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (11)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (15)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (14)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (20)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (19)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (24)



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (21)



Wiesbaden Rambach Hinterhaus 1. OG



Wiesbaden Rambach Mehrfamilienhaus (23)



Wiesbaden Rambach Hinterhaus 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



Wiesbaden Rambach Hinterhaus 1. OG



Außenansicht



Wiesbaden Rambach Hinterhaus 1. OG



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

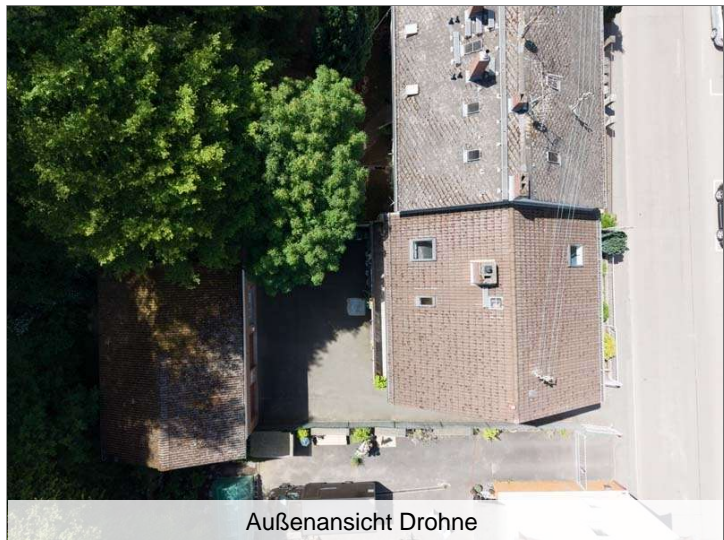
> Wohn- / Geschäftshaus

> Wiesbaden

> 10 Zimmer

> 334 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 5512399



Außenansicht Drohne



Umgebung Wiesbaden Rambach



Außenansicht

