

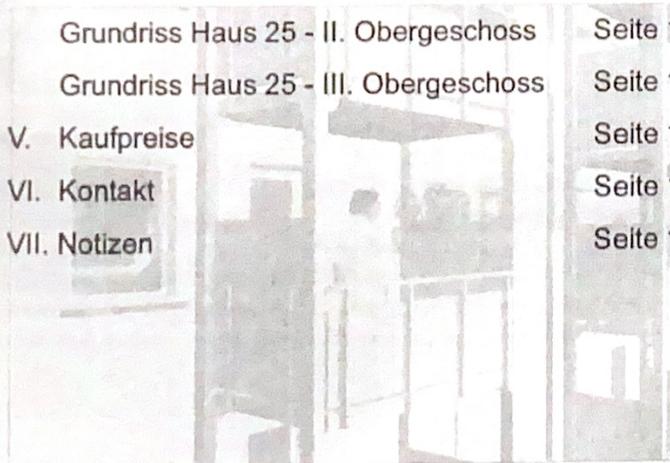
# VERKAUFSEXPOSÉ

August-Wolff-Straße 23-25  
65203 Wiesbaden



## Inhaltsverzeichnis

I. Lage	Seite 3
II. Stadtplan	Seite 4
III. Objektzustand	Seite 5
IV. Grundrisspläne	
Grundriss Haus 23 - Erdgeschoss	Seite 6
Grundriss Haus 23 - I. Obergeschoss	Seite 7
Grundriss Haus 23 - II. Obergeschoss	Seite 8
Grundriss Haus 23 - III. Obergeschoss	Seite 9
Grundriss Haus 25 - Erdgeschoss	Seite 10
Grundriss Haus 25 - I. Obergeschoss	Seite 11
Grundriss Haus 25 - II. Obergeschoss	Seite 12
Grundriss Haus 25 - III. Obergeschoss	Seite 13
V. Kaufpreise	Seite 14
VI. Kontakt	Seite 15
VII. Notizen	Seite 16



## I. Lage

### Wiesbaden:

Die Stadt Wiesbaden zählt ca. 270.000 Einwohner und ist Landeshauptstadt von Hessen. Sie ist - zusammen mit der Landeshauptstadt Mainz - der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des wesentlichen Rhein-Main-Gebietes sowie Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum.

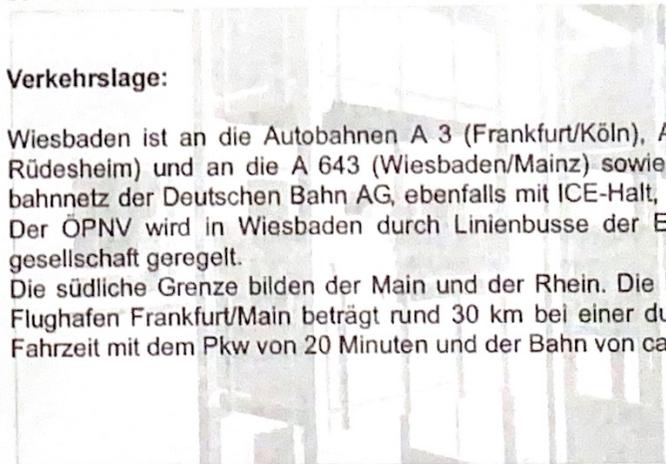
### Objektlage:

Die August-Wolff-Straße 23-25 liegt im Ortskern von Biebrich, dem größten Stadtteil Wiesbadens. Einige Schulen, Kindergärten, Vereine, Sportplätze und vieles mehr, ist in unmittelbarer Nähe befindlich. Eine Einkaufspassage mit Geschäften, dessen Vielfalt über den täglichen Bedarf hinausgehen, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zusammen mit der Rheinlage, dem Biebricher Schloss sowie dem angrenzenden Schlosspark, bietet dieser Stadtteil zusätzlich ein Naherholungszentrum.

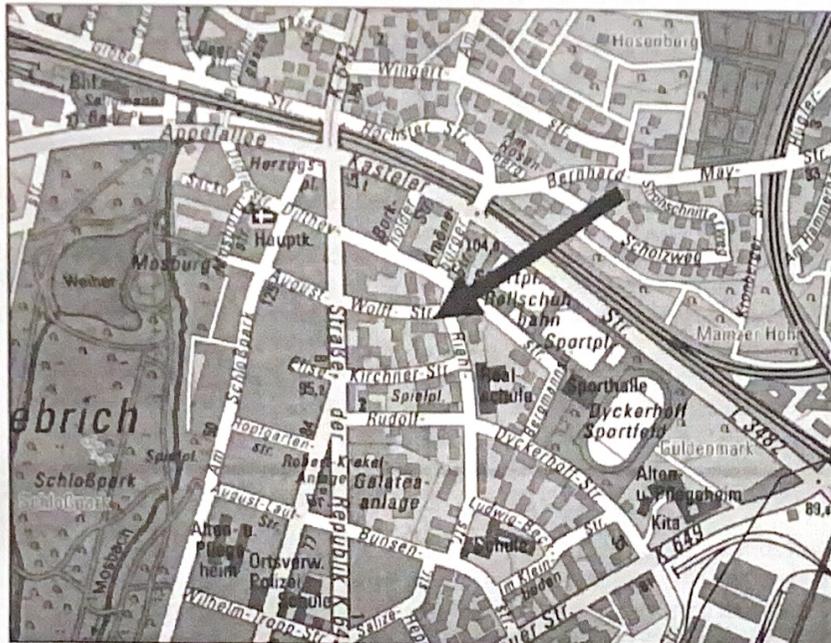
### Verkehrslage:

Wiesbaden ist an die Autobahnen A 3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim) und an die A 643 (Wiesbaden/Mainz) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG, ebenfalls mit ICE-Halt, angeschlossen. Der ÖPNV wird in Wiesbaden durch Linienbusse der ESWE-Verkehrsgesellschaft geregelt.

Die südliche Grenze bilden der Main und der Rhein. Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt rund 30 km bei einer durchschnittlichen Fahrzeit mit dem Pkw von 20 Minuten und der Bahn von ca. 35 Minuten.



## II. Stadtplan



## III. Objektzustand

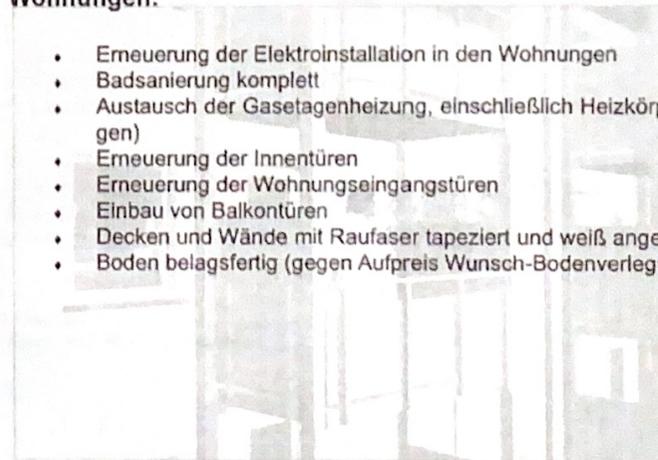
Das Objekt August-Wolff-Straße 23-25 wurde im Jahr 1951 erbaut und wird in 2006/2007 umfangreich saniert. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

### Objekt:

- Erneuerung der isolierverglasten Kunststofffenster
- Fassadendämmung 120 mm mit Außenputz
- Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre
- Erneuerung der Elektrosteigleitungen
- Neuer Treppenhausanstrich
- Austausch der Abwasserrohre und Steigleitungen Kaltwasser
- Erneuerung der Gasanlage im Keller
- Erneuerung der Hauseingangstüren und Briefkästen
- Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen
- Erneuerung der Rollläden im Erdgeschoss
- Montage von Vorstellbalkonen

### Wohnungen:

- Erneuerung der Elektroinstallation in den Wohnungen
- Badsanierung komplett
- Austausch der Gasetagenheizung, einschließlich Heizkörper und Rohrleitungen)
- Erneuerung der Innentüren
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Einbau von Balkontüren
- Decken und Wände mit Raufaser tapeziert und weiß angelegt
- Boden belagsfertig (gegen Aufpreis Wunsch-Bodenverlegung möglich)



## IV. Grundrisspläne

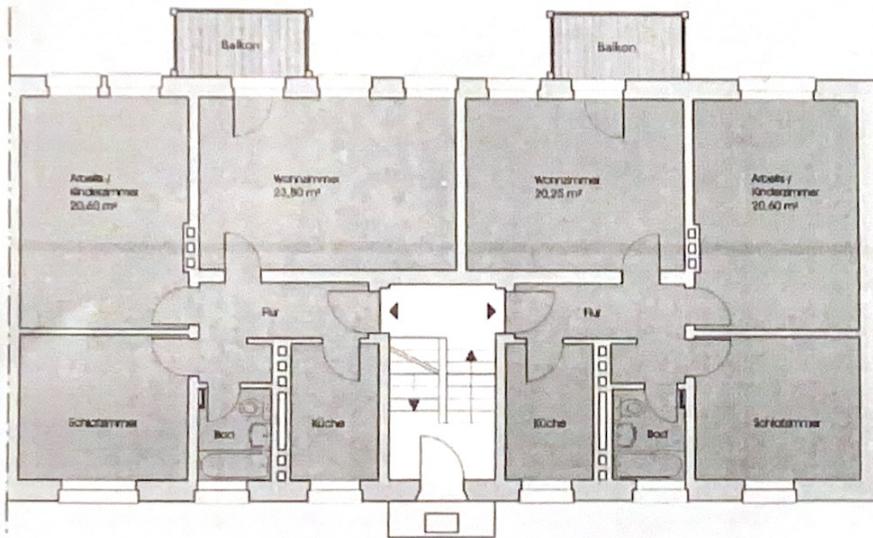
### Grundriss August-Wolff-Straße 23 - Erdgeschoss

#### Haus 23 Erdgeschoss links

Wohnzimmer	23,78 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,81 m <sup>2</sup>
Flur	6,70 m <sup>2</sup>
Bad	3,54 m <sup>2</sup>
Küche	6,30 m <sup>2</sup>
Kind/ Arbeiten	20,64 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
Summe	76,02 m <sup>2</sup>

#### Haus 23 Erdgeschoss rechts

Wohnzimmer	20,25 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,72 m <sup>2</sup>
Flur	6,69 m <sup>2</sup>
Bad	3,46 m <sup>2</sup>
Küche	6,29 m <sup>2</sup>
Kind/ Arbeiten	20,61 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
Summe	72,27 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss  
August Wolf Str. 23 \_Wiesbaden

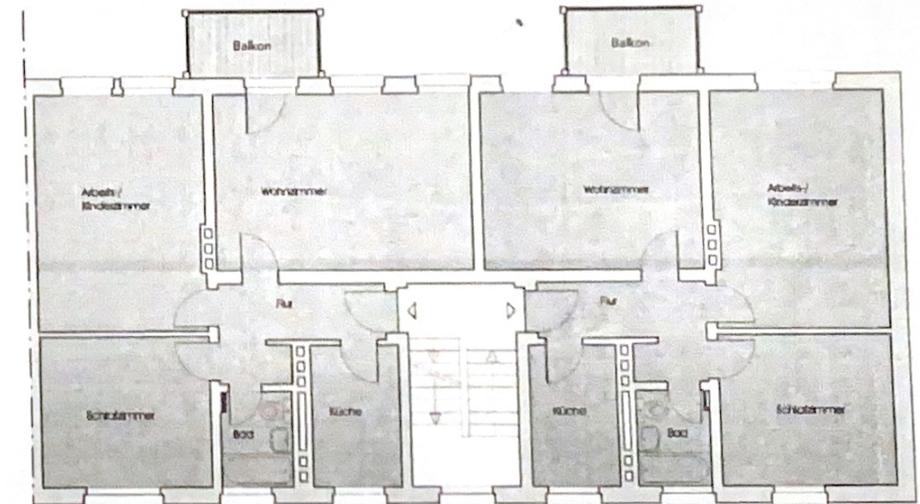
### Grundriss August-Wolff-Straße 23 - I. Obergeschoss

#### Haus 23 1. Obergeschoss links

Wohnzimmer	24,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,42 m <sup>2</sup>
Flur	6,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,60 m <sup>2</sup>
Küche	6,57 m <sup>2</sup>
Kind/ Arbeiten	21,31 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
Summe	77,93 m <sup>2</sup>

#### Haus 23 1. Obergeschoss rechts

Wohnzimmer	20,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,37 m <sup>2</sup>
Flur	6,60 m <sup>2</sup>
Bad	3,65 m <sup>2</sup>
Küche	6,39 m <sup>2</sup>
Kind/ Arbeiten	21,51 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,25 m <sup>2</sup>
Summe	74,58 m <sup>2</sup>



1. Obergeschoss  
August Wolf Str. 23 \_Wiesbaden