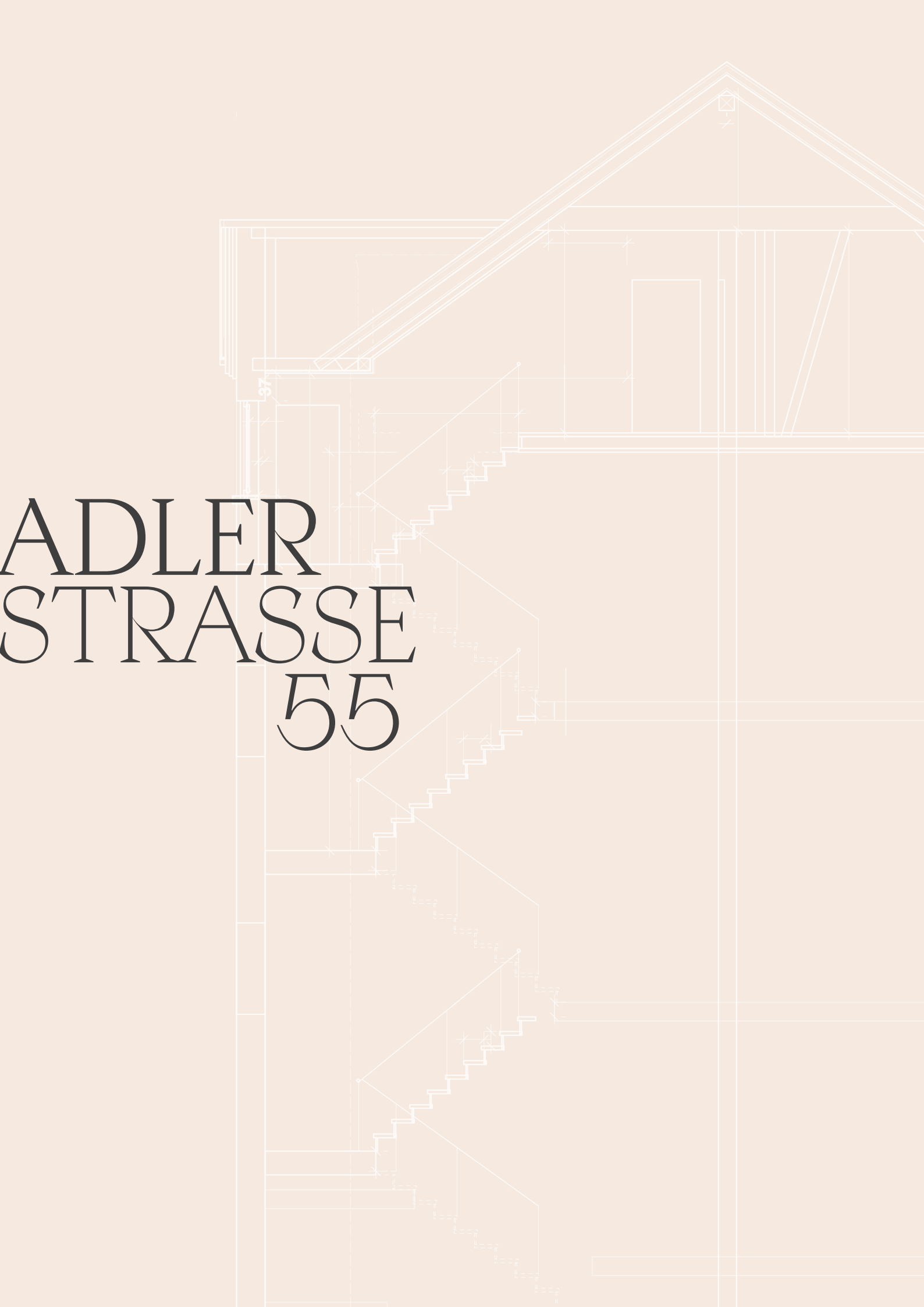


ADLER STRASSE



EXKLUSIVE
ALTBAUWOHNUNGEN
ZWISCHEN NEROTAL
UND HISTORISCHEM FÜNFECK



ADLER STRASSE 55

WILLKOMMEN!

Wir freuen uns Ihnen eine wahre Altbauperle im charmanten Bergkirchenviertel zwischen Nerotal und Fünfeck vorstellen zu können.

Wir geben Immobilien ein neues und zeitloses Gesicht und legen dabei unseren Fokus auf Altbau- und Denkmalschutz Objekte. Durch umfangreiche und hochwertige Revitalisierungsmaßnahmen ermöglichen wir den ursprünglichen Charme in einem neuen Gewand.

17 Einheiten mit 1 bis 3 Zimmern und ideal geschnittenen Grundrissen, die unterschiedlichsten Interessenten entgegenkommen: ob Kapitalanleger oder Eigennutzer

Die Revitalisierung umfasst wichtige wertsteigernde Maßnahmen, welche Sie innerhalb dieses Exposés entdecken. Die bestehende Anbindung und Lage innerhalb der wohl gefragtesten Region Deutschlands, dem Rhein-Main-Gebiet, erledigt den Rest.

Lassen Sie sich von einem echten Wohntraum in den Bann ziehen. Erkundigen Sie sich nach unseren Referenzen und sprechen Sie uns für eine umfassende Beratung an.



SCHÖNER
WOHNEN
MITTEN IM
WUNDERVOLLEN
BERGKIRCHEN-
VIERTEL



MAKROLAGE

Das Objekt befindet sich im Herzen der Stadt Wiesbaden, mit einer attraktiven Infrastruktur und Anbindung in alle Richtungen. Die Landeshauptstadt liegt in einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Regionen Deutschlands, dem Rhein-Main- Gebiet. Größere Städte wie Frankfurt und Mainz sind schnell erreichbar. Die Anbindungen zum internationalen Flughafen Frankfurt und Achsen der Bundesautobahnen sind exzellent.



DIE LAGE

MIKROLAGE

Zwischen Nerotal und historischem Fünfeck liegt das wunderschöne Bergkirchenviertel. Ein Viertel in dem man Wohnen und Leben möchte, zentral und gut angebunden und lockt mit kleinen Cafes, Supermärkten, Spielplätzen, Kindergärten und vielem mehr.



RESTAURANT / BARS / CAFES

1. Eden Cafe Bistro
2. Manoamano Bar
3. Gishii (Sushi & Grill)
4. Dale's Cake
5. Alex
6. Harput

SHOPPING

7. Fußgängerzone mit diversen Shops
8. Rewe
9. Bäcker Dries

PARKS / SPIELPLÄTZE

10. Alter Friedhof
11. Spielplatz Rothstraße
12. Spielplatz Schwalbacher Straße

SCHULEN / KITAS

13. IGS Kastellerstraße
14. Modern Vocal School
15. Kinderhaus Schwalbacher Straße

APOTHEKEN

16. Oranien-Apotheke
17. Taunus-Apotheke

GEPLANTE MASSNAHMEN

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- / NEUE DACHEINDECKUNG IM HINTERHAUS
- / AUSTAUSCH DER FENSTER IM HINTERHAUS
- / TREPPENHAUS RENOVIERUNG UND NEUGESTALTUNG (VH UND HH)
- / ERNEUERUNG DER WÄNDE, DECKEN UND BÖDEN
IN DEN WOHNUNGEN IM HH

WOHNUNGEN

- / NEUE ELEKTRIK IM SONDER-/ SOWIE GEMEINSCHAFTSEIGENTUM IM HH
- / NEUE SANITÄRANLAGEN/AUSSTATTUNG
- / ERNEUERUNG DER ENERGIEVERSORUNG (HEIZUNG)
- / NEUES LICHTKONZEPT IM INNENHOF
- / AUSTAUSCH DER HAUS-/WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

DAS ERGEBNIS

- / HOCHWERTIGES WOHNEN ZENTRAL IN WIESBADEN
- / MODERNER ALTBAU-STIL
- / LICHTDURCHFLUTETE WOHNÄRÄUME
- / CHARMANTES ZUHAUSE IN BELIEBTER
NACHBARSCHAFT



BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG

DATEN UND FAKTEN

ART	Mehrfamilienhaus
EINHEITEN	17 Vorderhaus: 7 Wohnungen Hinterhaus: 9 Wohnungen Mittelhaus: 1 Gewerbe
WOHNNUTZFLÄCHE	851,31 m ² davon 72,07 m ² Gewerbe
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	630 m ²
BAUJAHR	ca. 1900 (Sanierung 2021/2022)

Dieses Mehrfamilienhaus ist bereits jetzt ein echter Hingucker ganz im Stil des einzigartigen Wiesbadener Wohnhaus Charme und besteht aus insgesamt 16 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Zunächst werden 9 Einheiten des Hinterhauses umfangreich und detailbedacht saniert und erhalten dadurch einen neuen exklusiven und eleganten Glanz.

Wir freuen uns Ihnen diese Wiesbadener Perle, Adlerstraße 55, präsentieren und ein angenehmes Wohnerlebnis schaffen zu können.



9

AUFWENDIGE
RENOVIERUNGEN

17

EINHEITEN

1

ECHTES ALTBAU HIGHLIGHT

851,31

QUADRATMETER
FEINSTER WOHNRAUM

DAS HAUS

WOHNHIGHLIGHTS

/ CHARMANTES WOHNEN ZENTRAL IN WIESBADEN
/ LICHTDURCHFLUTETER ALTBAU-CHARAKTER
/ HOCHWERTIGE KÜCHEN-UND BAD-AUSSTATTUNG
/ ANGENEHME NACHBARSCHAFT

Das Wohnhaus besteht aus einem Vorder- und Hinterhaus sowie einem kleinen mittleren Teil. Von insgesamt 17 Einheiten werden nun 9 Wohneinheiten im Hinterhaus neu revitalisiert und erhalten ein neues modernes Gewand. Die Fassade des Vorder- und des Hinterhauses soll ein neues Farbkonzept inkl. Ausbesserungs- / Verputzarbeiten erhalten, Etagenheizungen werden neu eingebaut sowie das Dach vom Hinterhaus erneuert. Die Strom- und Wasserleitungen werden sukzessive ausgetauscht und die 9 Wohnungen komplett revitalisiert.

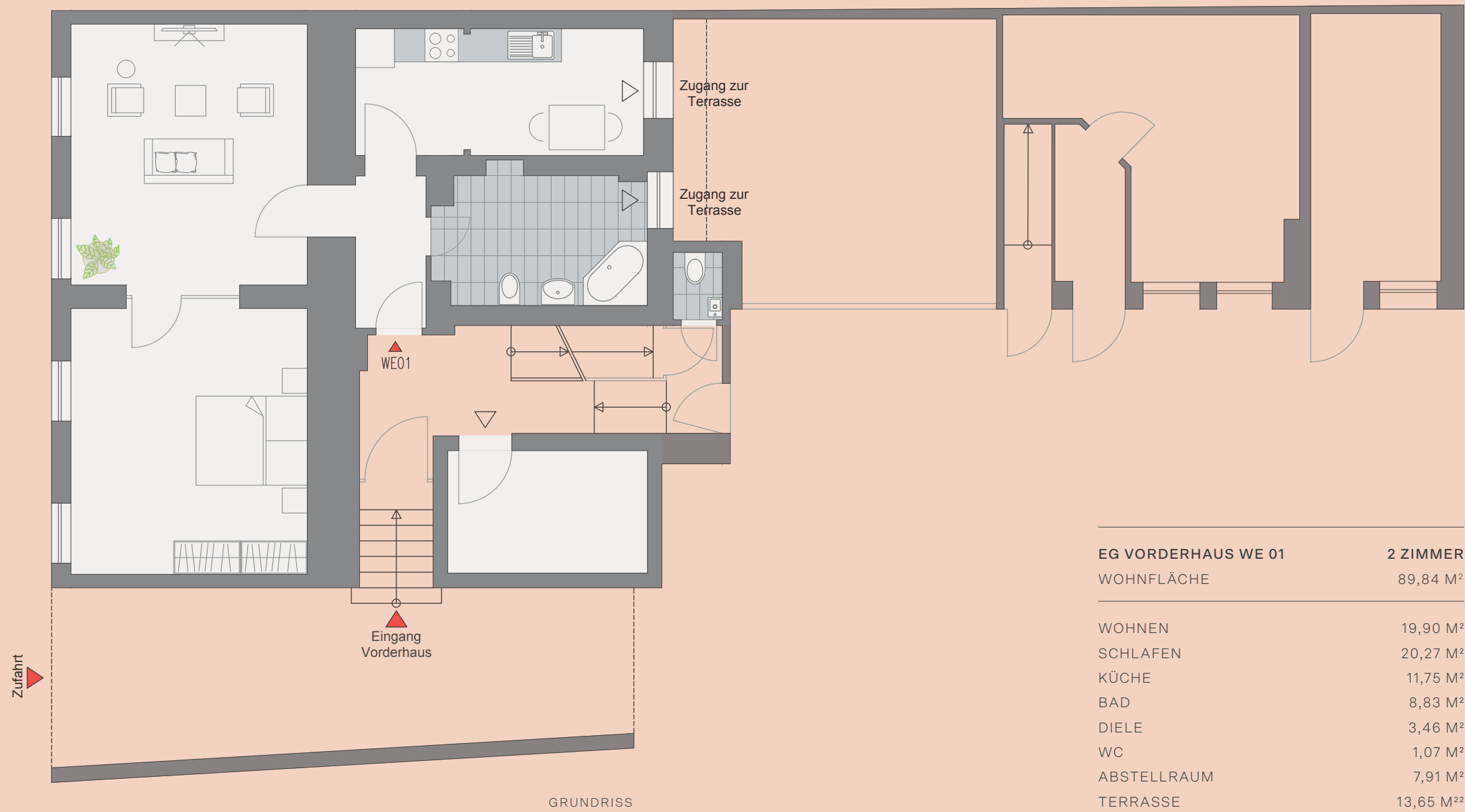
Das Objekt befindet sich im Herzen der Stadt Wiesbaden, mit einer attraktiven Infrastruktur und Anbindung in alle Richtungen. Mal eben ins Kino, schick Essen gehen, sich mit Freunden treffen, eine Ausstellung besuchen – und dass alles bequem zu Fuß – ganz zentral.

Die Landeshauptstadt liegt in einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Regionen Deutschlands, dem Rhein-Main-Gebiet. Die pulsierende Bankenstadt Frankfurt am Main und die Universitätsstadt Mainz sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der internationale Flughafen Frankfurt, sowie die Achsen zu den Bundesautobahnen sind ausgezeichnet zu erreichen.

Adlerstrasse 55

WOHNUNG 01

EG — VORDERHAUS



EG VORDERHAUS WE 01	2 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	89,84 M ²
WOHNEN	19,90 M ²
SCHLAFEN	20,27 M ²
KÜCHE	11,75 M ²
BAD	8,83 M ²
DIELE	3,46 M ²
WC	1,07 M ²
ABSTELLRAUM	7,91 M ²
TERRASSE	13,65 M ²





1. OG — VORDERHAUS

WOHNUNG 02 + 03



1. OG VORDERHAUS WE 02	2 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	47,75 M²

WOHNEN	23,42 M²
SCHLAFEN	11,01 M²
KÜCHE	5,86 M²
BAD	2,15 M²
DIELE	4,25 M²
WC	1,06 M²

1. OG VORDERHAUS WE 03	3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	61,53 M²

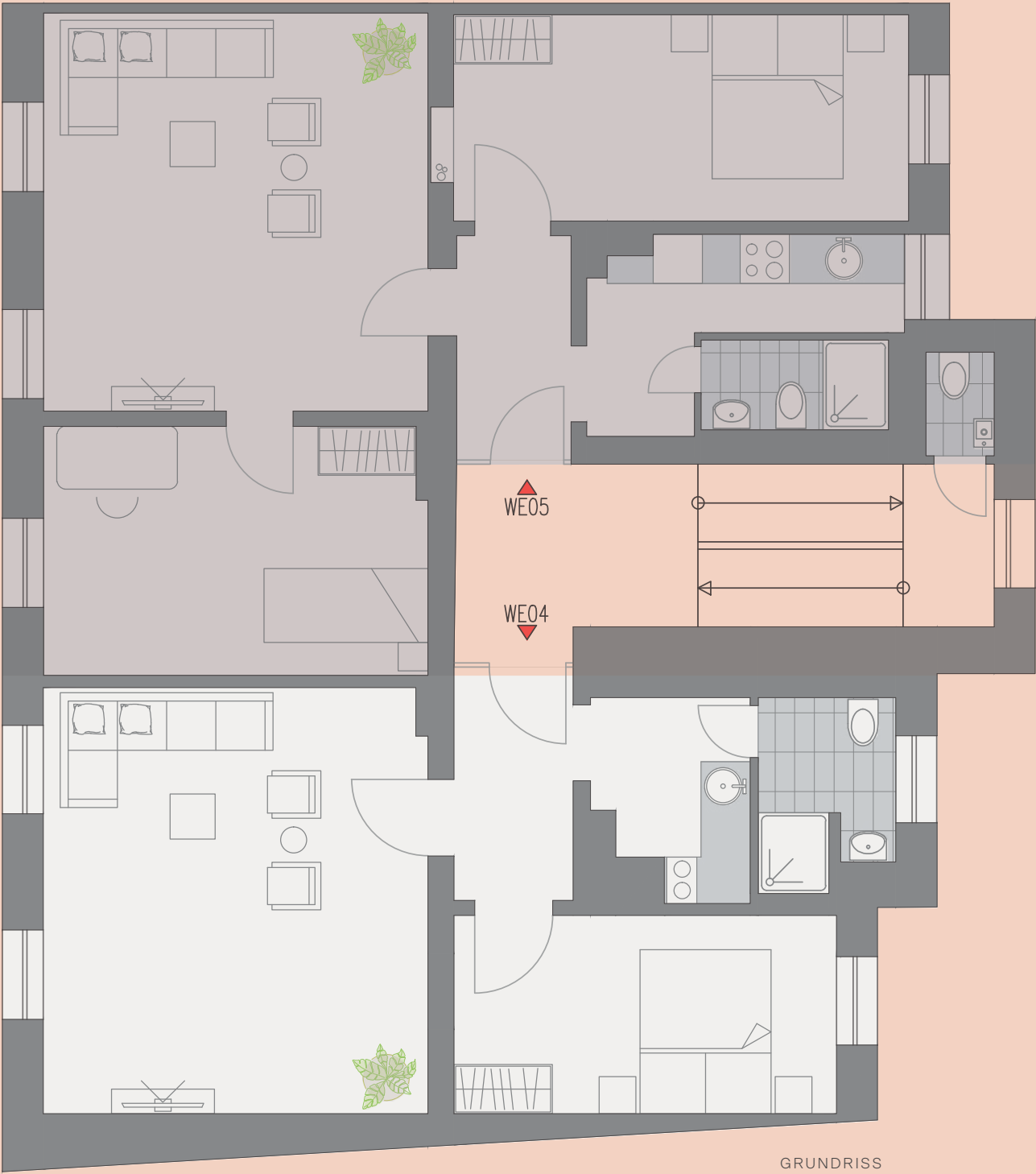
WOHNEN	13,28 M²
ESSEN	11,14 M²
SCHLAFEN	11,10 M²
KÜCHE	13,63 M²
BAD	8,61 M²
DIELE	3,77 M²

2. OG — VORDERHAUS

WOHNUNG 04 + 05



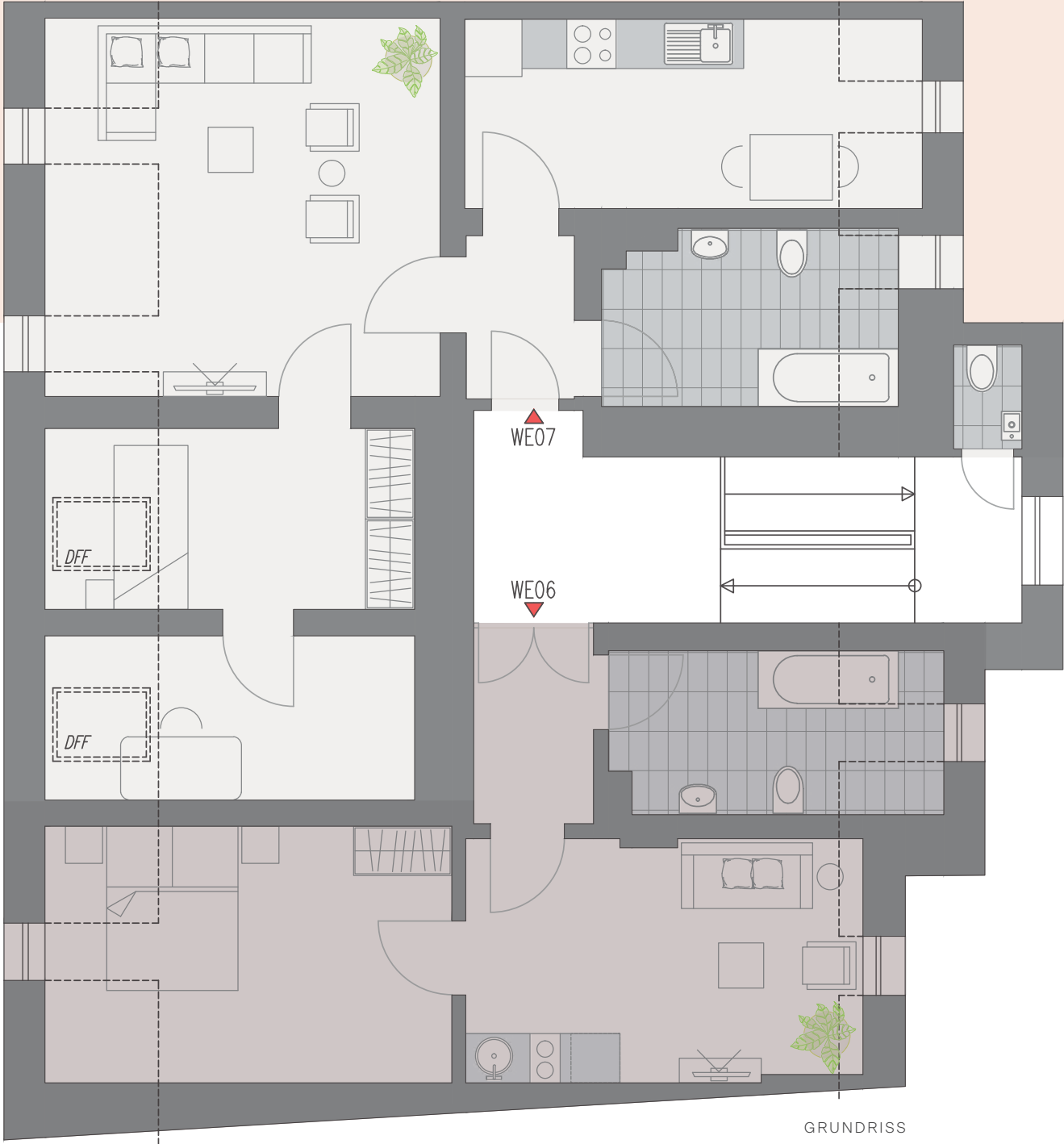
2. OG VORDERHAUS WE 04		2. OG VORDERHAUS WE 05	
WOHNFLÄCHE		WOHNFLÄCHE	
2 ZIMMER		3 ZIMMER	
48,68 M²		63,59 M²	
WOHNEN		WOHNEN	
24,33 M²		22,81 M²	
SCHLAFEN		ZIMMER	
11,31 M²		14,14 M²	
KÜCHE		SCHLAFEN	
4,22 M²		14,25 M²	
BAD		KÜCHE	
3,61 M²		6,04 M²	
DIELE		BAD	
4,15 M²		2,51 M²	
WC		DIELE	
1,06 M²		3,84 M²	



GRUNDRISS

WOHNUNG 06 + 07

DG — VORDERHAUS



DG VORDERHAUS WE 06	2 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	39,48 M²
WOHNEN / KÜCHE	13,89 M²
ZIMMER	13,83 M²
BAD	7,20 M²
DIELE	3,50 M²
WC	1,06 M²

DG VORDERHAUS WE 07	3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	57,65 M²
WOHNEN	19,96 M²
KIND	8,41 M²
ARBEITEN	7,64 M²
KÜCHE	12,02 M²
BAD	6,99 M²
DIELE	2,63 M²

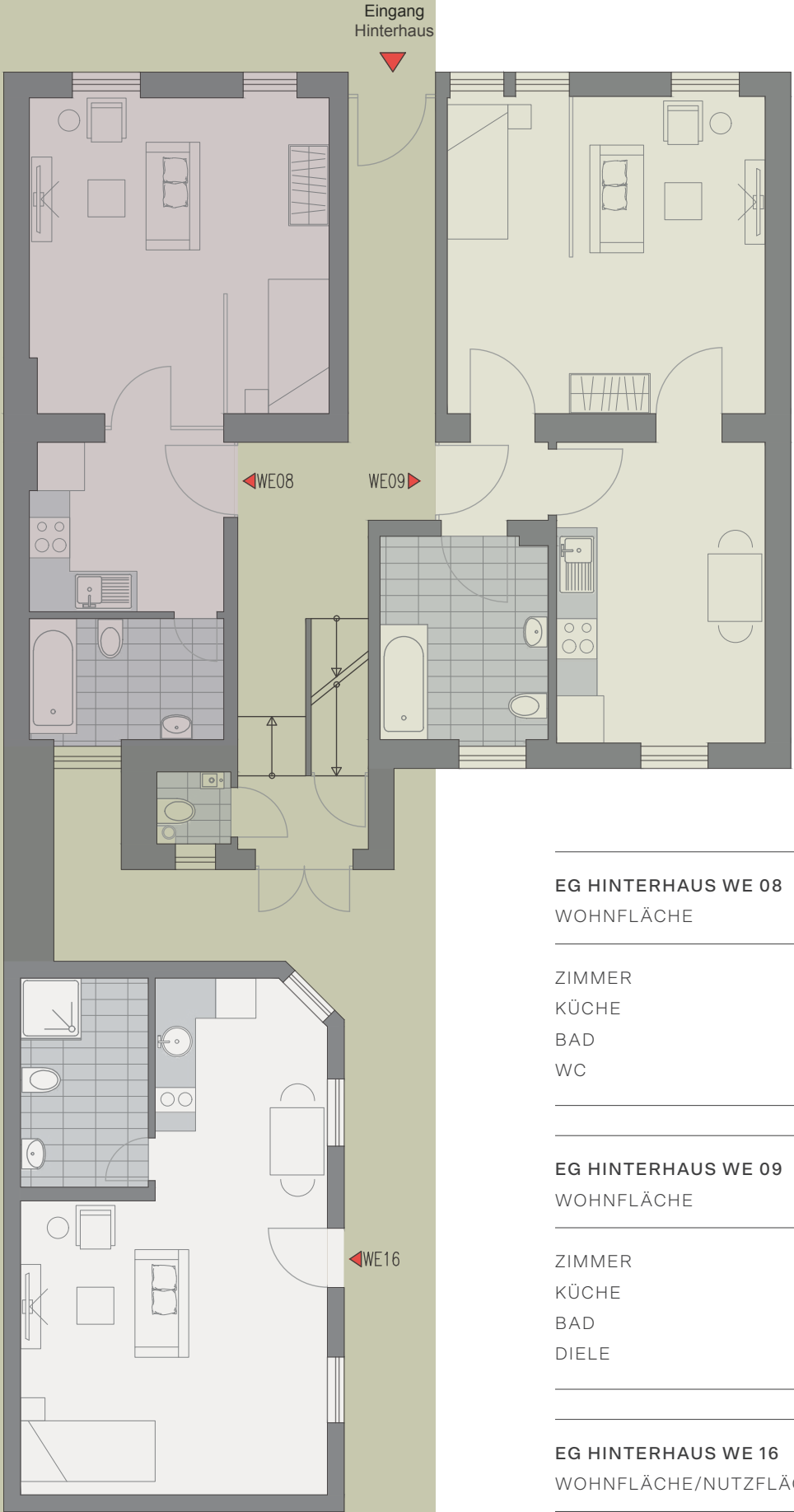
WOHNUNG 08 + 09 + 16

EG — HINTERHAUS

HIGHLIGHTS

KÜCHEN AUSSTATTER
DEUTSCHER KÜCHENFACHBETRIEB
BAD AUSSTATTER
HANS GROHE, KALDEWEI,
VILLEROY & BOCH ODER GLEICHWERTIG

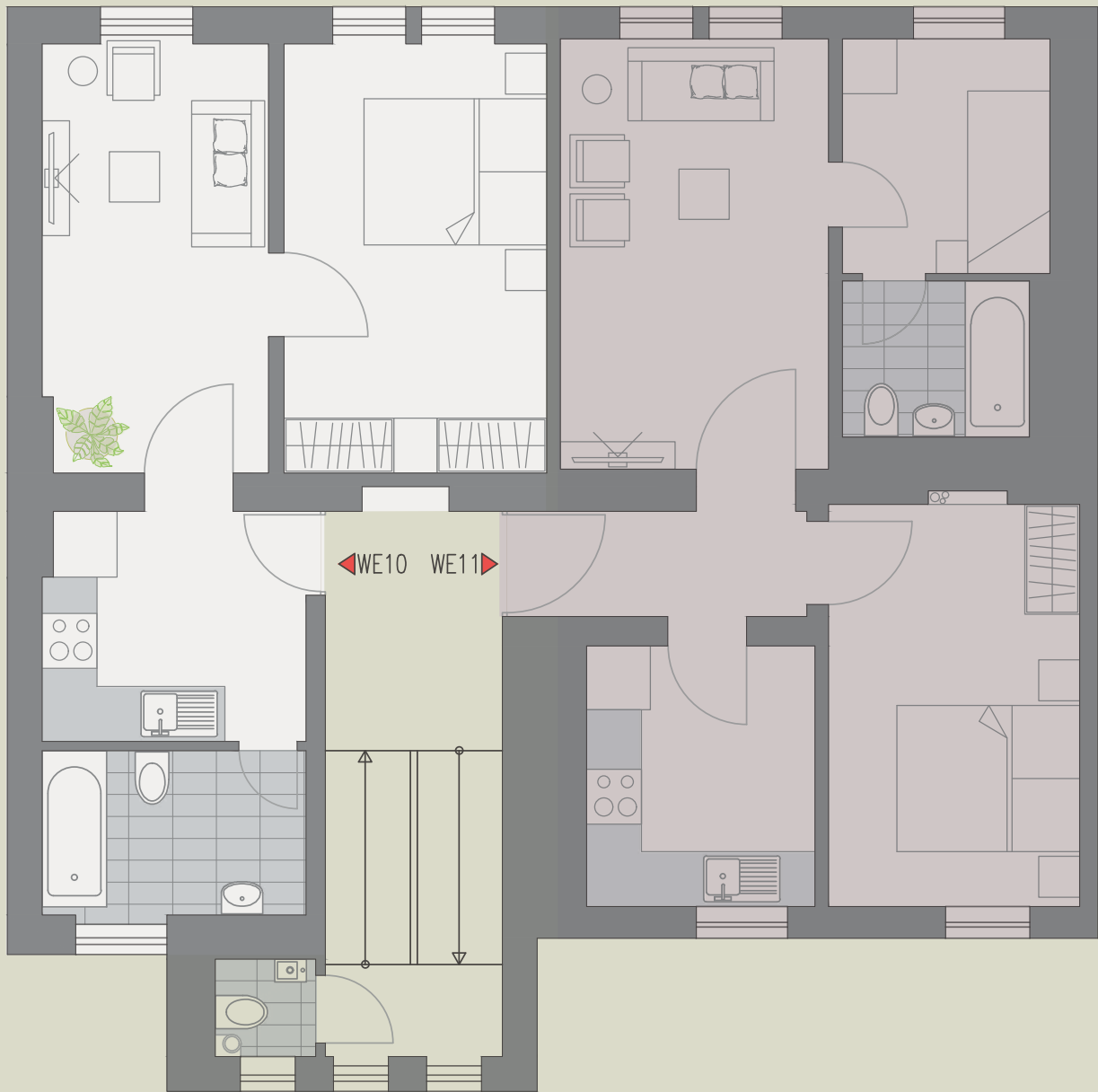
UNSER KONZEPT FÜR SIE:
/ Grundriss Anpassung
/ Neuerstellung des Bades
/ Erneuerung des Bodenbelags
/ Renovierung der Wände und Decken
/ Erneuerung der Küche
/ Neues Farbkonzept sowie neuer Anstrich



GRUNDRISS

EG HINTERHAUS WE 08	1 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	34,68 M²
ZIMMER	21,00 M²
KÜCHE	7,20 M²
BAD	5,30 M²
WC	1,18 M²
EG HINTERHAUS WE 09	1 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	45,91 M²
ZIMMER	22,47 M²
KÜCHE	13,91 M²
BAD	7,59 M²
DIELE	1,94 M²
EG HINTERHAUS WE 16	1 ZIMMER
WOHNFLÄCHE/NUTZFLÄCHE	34,05 M²
ZIMMER	28,14 M²
2. BAD	5,91 M²

GRUNDRISS



1. OG — HINTERHAUS

WOHNUNG 10 + 11



HIGHLIGHTS

KÜCHEN AUSSTATTER
DEUTSCHER KÜCHENFACHBETRIEB
BAD AUSSTATTER
HANS GROHE, KALDEWEI,
VILLEROY & BOCH ODER GLEICHWERTIG

- UNSER KONZEPT FÜR SIE:**
- / Grundriss Anpassung
 - / Neuerstellung des Bades
 - / Erneuerung des Bodenbelags
 - / Renovierung der Wände und Decken
 - / Erneuerung der Küche

1. OG HINTERHAUS WE 10	2 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	38,99 M²
ZIMMER 1	11,65 M²
ZIMMER 2	13,66 M²
KÜCHE	7,20 M²
BAD	5,30 M²
WC	1,18 M²

1. OG HINTERHAUS WE 11	3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	45,68 M²
ZIMMER 1	13,84 M²
ZIMMER 2	5,85 M²
ZIMMER 3	12,23 M²
BAD	3,51 M²
KÜCHE	7,13 M²
DIELE	3,12 M²

WOHNUNG 12 + 13

2. OG — HINTERHAUS



HIGHLIGHTS

KÜCHEN AUSSTATTER

DEUTSCHER KÜCHENFACHBETRIEB

BAD AUSSTATTER

HANS GROHE, KALDEWEI,

VILLEROY & BOCH ODER GLEICHWERTIG

UNSER KONZEPT FÜR SIE:

/ Grundriss Anpassung

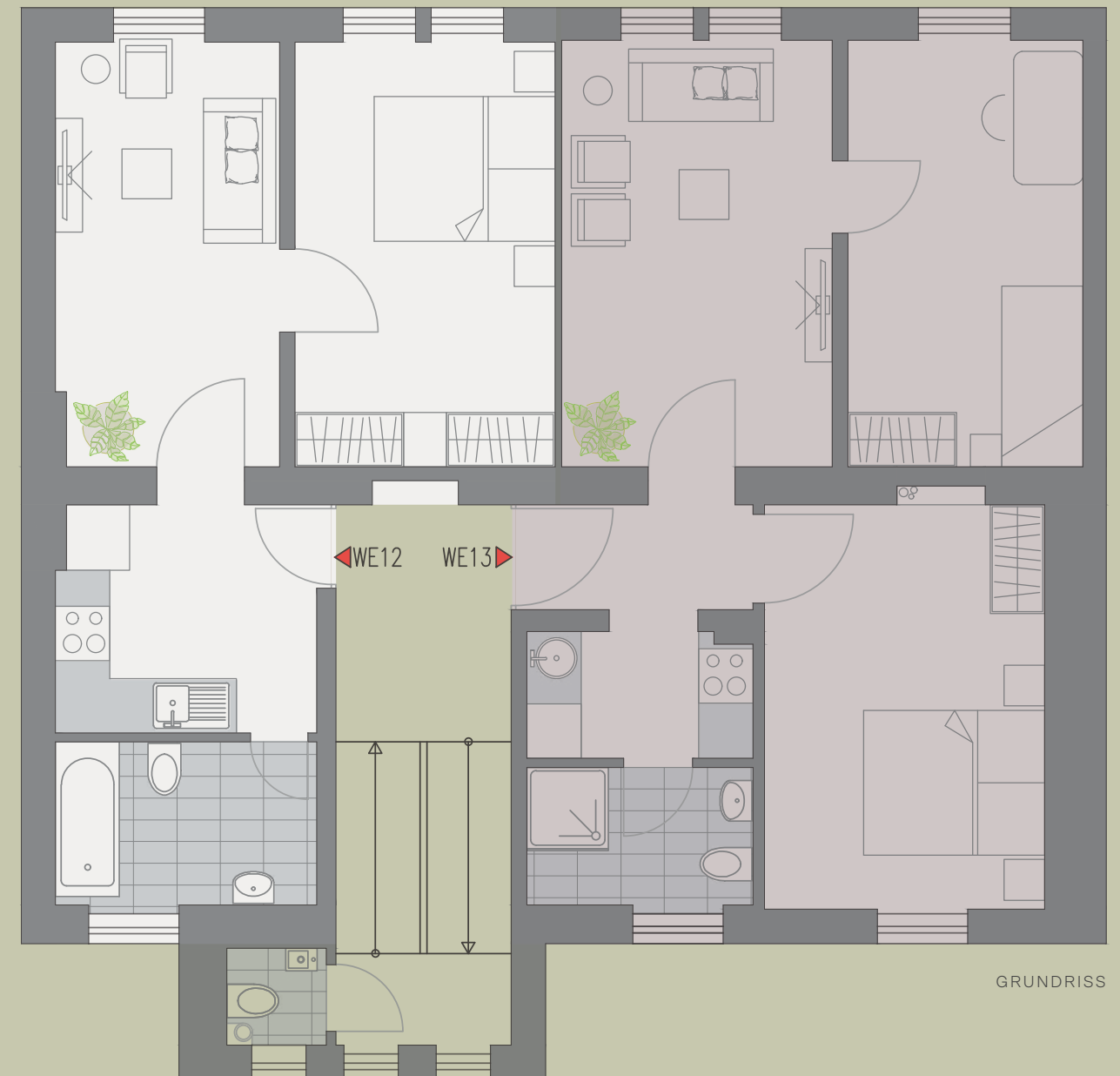
/ Neuerstellung des Bades

/ Erneuerung des Bodenbelags

/ Renovierung der Wände und Decken

/ Erneuerung der Küche

/ Neues Farbkonzept sowie neuer Anstrich



GRUNDRISS

2. OG HINTERHAUS WE 12	2 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	38,99 M ²

ZIMMER 1	11,65 M ²
ZIMMER 2	13,66 M ²
KÜCHE	7,20 M ²
BAD	5,30 M ²
WC	1,18 M ²

2. OG HINTERHAUS WE 13	3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE	51,06 M ²

ZIMMER 1	14,23 M ²
ZIMMER 2	12,34 M ²
ZIMMER 3	14,11 M ²
KÜCHE	3,44 M ²
BAD	3,90 M ²
DIELE	3,04 M ²

WOHNUNG 14 + 15

DG — HINTERHAUS

HIGHLIGHTS

KÜCHEN AUSSTATTER

DEUTSCHER KÜCHENFACHBETRIEB

BAD AUSSTATTER

HANS GROHE, KALDEWEI,

VILLEROY & BOCH ODER GLEICHWERTIG

UNSER KONZEPT FÜR SIE:

- / Grundriss Anpassung
- / Neuerstellung des Bades
- / Erneuerung des Bodenbelags
- / Renovierung der Wände und Decken
- / Erneuerung der Küche
- / Neues Farbkonzept sowie neuer Anstrich

DG HINTERHAUS WE 14

2 ZIMMER

WOHNFLÄCHE

35,44 M²

ZIMMER

23,04 M²

KÜCHE

7,44 M²

BAD

3,78 M²

WC

1,18 M²

DG HINTERHAUS WE 15

3 ZIMMER

WOHNFLÄCHE

45,92 M²

ZIMMER 1

12,97 M²

ZIMMER 2

11,32 M²

ZIMMER 3

12,36 M²

KÜCHE

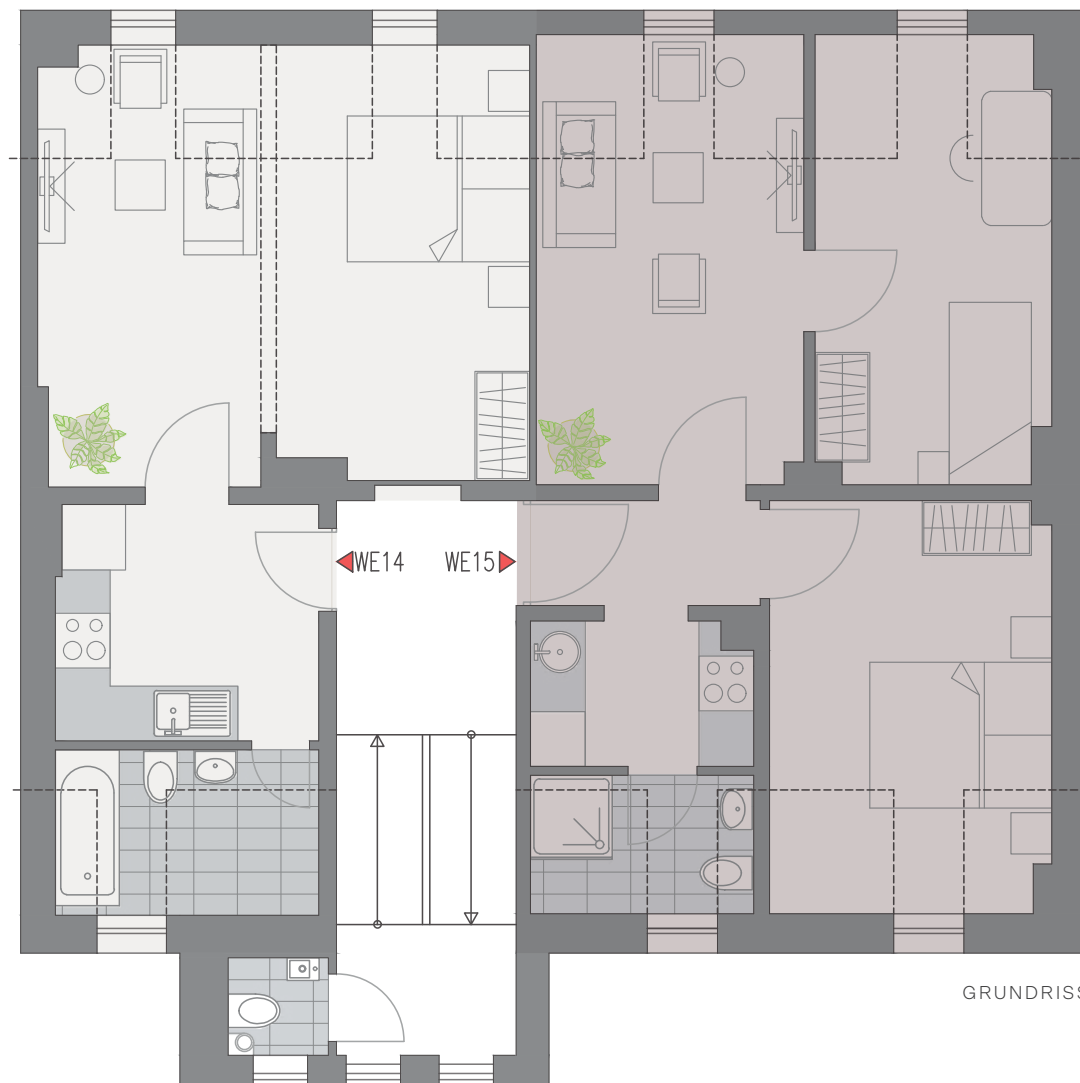
3,79 M²

BAD

2,58 M²

DIELE

2,90 M²



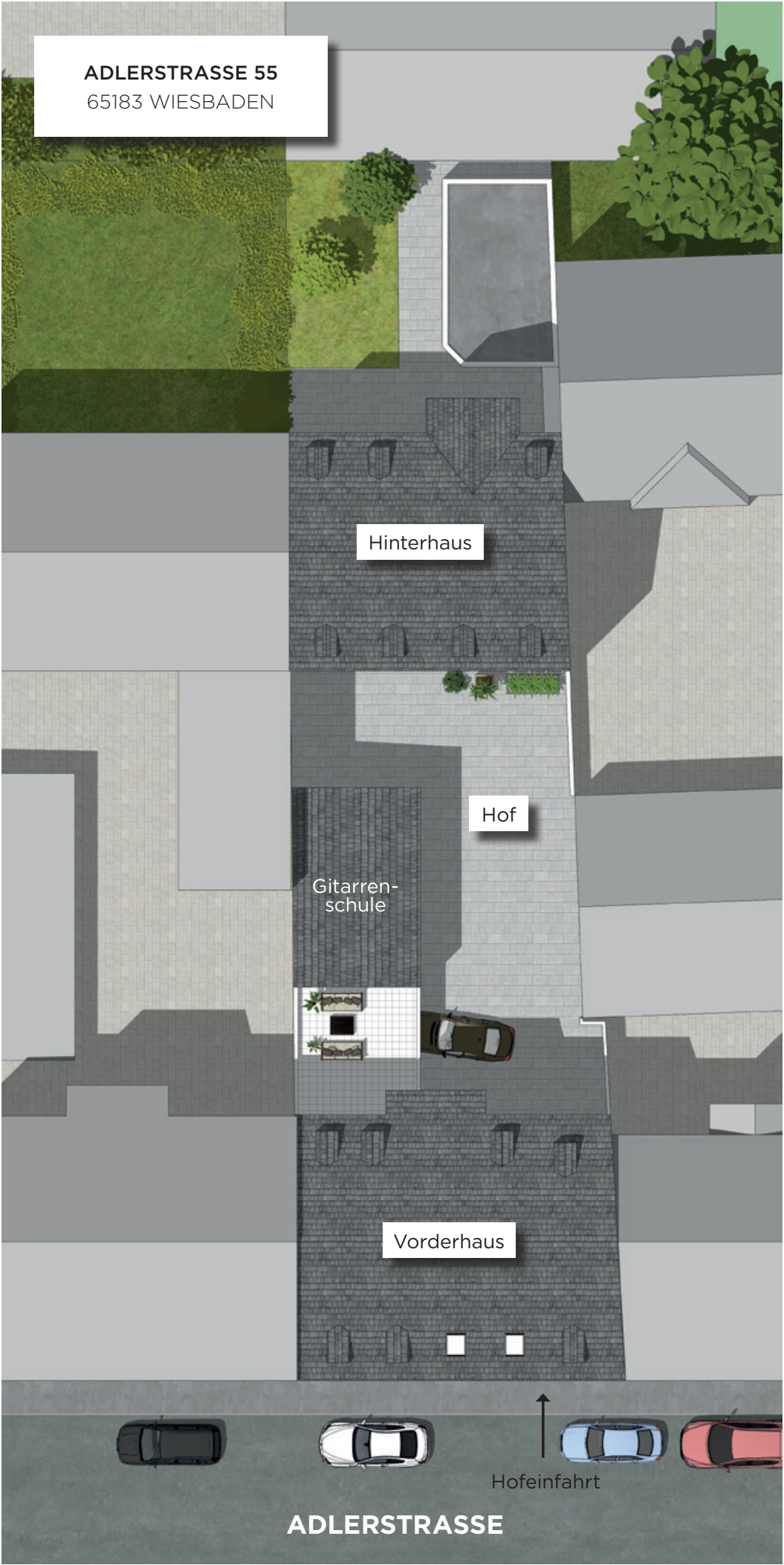
GRUNDRISS



FLÄCHEN-ÜBERSICHT

WOHNUNG	BEZEICHNUNG	GESCHOSSLAGE	ZIMMER	WOHNFLÄCHE
1	Vorderhaus	EG	2	89,84 m²
2	Vorderhaus	1. OG links	2	47,75 m²
3	Vorderhaus	1. OG rechts	3	61,53 m²
4	Vorderhaus	2. OG links	2	48,68 m²
5	Vorderhaus	2. OG rechts	3	63,59 m²
6	Vorderhaus	DG links	2	39,48 m²
7	Vorderhaus	DG rechts	3	57,65 m²
8	Hinterhaus	EG links	1	34,68 m²
9	Hinterhaus	EG rechts	2	45,91 m²
10	Hinterhaus	1. OG links	2	38,99 m²
11	Hinterhaus	1. OG rechts	3	45,68 m²
12	Hinterhaus	2. OG links	2	38,99 m²
13	Hinterhaus	2. OG rechts	3	51,06 m²
14	Hinterhaus	DG links	2	35,44 m²
15	Hinterhaus	DG rechts	3	45,92 m²
16	Hinterhaus	EG	1	34,05 m²
17	Mittelhaus	EG	3	72,07 m² *
FLÄCHE GESAMT				851,31 m²

* Gewerbe





IHR
NEUES
WOHN-
HIGHLIGHT

WER WIR SIND



Seit 2006 entwickeln wir Immobilien für Kunden mit normalen und besonderen Ansprüchen. Wir geben Wohnimmobilien ein zeitloses und neues Gesicht zum Wohlfühlen für unsere Käufer oder Mieter. Unser Familienunternehmen hat es sich zur Aufgabe gemacht jede Immobilie als ein Unikat zu betrachten, mit besonderer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail – ob Bestands- oder Neubauimmobilien.

Mit hochkarätigen Spezialisten aus HANDWERK, ARCHITEKTUR und INTERIOR DESIGN erschaffen wir Räume zum Wohlfühlen. Enger und vertrauensvoller Kontakt zu unseren Kunden leiten uns in unserer Philosophie und den Unternehmenswerten. Wir wachsen mit unseren Kunden, Geschäftspartnern sowie Beratern und verfolgen täglich das Ziel einer der führenden Immobilienentwickler im Bereich der regionalen Wohnimmobilien-Entwicklung zu werden.

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN



DAS YORK14

Lage: Wiesbaden

Objektart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1902

Fassade: Kulturdenkmal (Ensembleschutz)

Wohneinheiten: 19

Wohnungsgrößen: 40 – 109 m²



NO.21

Lage: Wiesbaden

Objektart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1905

Wohneinheiten: 13

Gewerbeeinheiten: 3

Wohnungsgrößen: 40 – 95 m²



THE WALK

Lage: Wiesbaden

Objektart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2020-2021

Wohneinheiten: 8

Garagen: 12



PARK AVENUE

Lage: Wiesbaden

Objektart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2019-2020

Wohneinheiten: 4

Wohnfläche: 426 m²