



### **Renditestarke (7,58%) Kapitalanlage mit Behörde als Hauptmieter**

Preis	<b>€ 17'500'000</b>
Land	<b>Deutschland</b>
Die Stadt	<b>Wiesbaden</b>
Kategorie	<b>Büro</b>
Objekt-ID	<b>B-175</b>
Baufläche, m <sup>2</sup>	<b>15000</b>
Grundstücksfläche, m <sup>2</sup>	<b>11000</b>
Letzte Renovierung	<b>2022</b>
Rendite	<b>7.6 %</b>

### **Eigentumsinformationen**

- Vermietet
- Großer Parkplatz
- Möbliert & ausgestattet
- Share-Deal
- Asset-Deal

Renditestarke Kapitalanlage mit Behörde als Hauptmieter.

Eckdaten.

- Grundstücksfläche: 11000 m<sup>2</sup>
- Gebäudeart/Baujahr: Kapitalanlage / 1976
- Nutzfläche/Räume/Stellplätze: ca. 15.000 m<sup>2</sup> / ca. 400 / ca. 98 (davon 3 behindertengerecht)
- Heizung: Gasetagenheizungen
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

**Die Immobilie.**

Das Objekt ist eine ehemalige Fünf-Sterne-Rehaklinik (Betonbauweise mit 80 mm Styropor-Dämmung), seit 2012 kontinuierlich modernisiert:

- 2014: Komplettsanierung des Dachs
- 2015/16: Neue Gasheizung, Ventile und Pumpen
- 2016: Moderne Brandmeldeanlage und Brandschutzkonzept; Nordflügel als Wohnheim für Asylsuchende (ca. 135 Zimmer à 24-27 m<sup>2</sup>)
- 2021/22: Umbau Südflügel zu modernen Büros (Glasfaser, Sanitär, Innendämmung); Umnutzung Küche zu Archiven

- Vollständig barrierefrei mit neuer Außenanlage

Erweiterungspotenzial (ungennutzte Flächen, ca. 3.500 m<sup>2</sup>):

- Südflügel: 4.-6. Etage (je 700 m<sup>2</sup>), 7. Etage (Penthouse/Verwaltung, 600 m<sup>2</sup>)
- Nordflügel: Ehemaliges Café + Terrasse (600 m<sup>2</sup>)

1. UG: Wellnessbereich mit Pool/Sauna (1.000 m<sup>2</sup>)

Nebengebäude (Schwesternwohnheim, ca. 750 m<sup>2</sup>): 20 Apartments (20-30 m<sup>2</sup>) + 2 Wohnungen (85 m<sup>2</sup>), vollständig vermietet (Pauschalmiete via Jobcenter).

Mieterstruktur

Hauptmieter: Gemeinde (öffentliche Nutzung, stabile Zahlungen).

