

# EXPOSÉ

MEHRFAMILIENHAUS MIT GEWERBEEINHEIT

Rheinstraße 90  
26342 Wilhelmshaven

## INHALT

Schwarzplan	03
Kurzbeschreibung	04
Flächen	05
Lageplan	06
Dachaufsicht	07
Ansichten	08
Grundrisse	11
Schnitte	16
Kontaktdat	20



## Denkmalgeschützte, historische Stadtvilla im Zentrum von Wilhelmshaven mit Sanierungspotenzial

### Lage:

Rheinstraße 90  
26382 Wilhelmshaven

### Beschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie in der Rheinstraße 90 in Wilhelmshaven. Die denkmalgeschützte Stadtvilla bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis, sondern auch ein beeindruckendes Potenzial für Sanierungsmaßnahmen. Mit einer Grundstücksgröße von 481 m², einer vorhandenen Baugenehmigung und einer Bruttogeschossfläche von 1292,90 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Investoren, die nach Möglichkeiten zur Erweiterung und Optimierung suchen.

### Einheiten:

Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die sich ideal für verschiedene Geschäftsaktivitäten eignet. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss zwei separate Wohnungen, von denen jede über eine eigene Terrasse verfügt.

Im ersten und zweiten Obergeschoss finden Sie insgesamt sieben Wohnungen, die vielfältige Wohnmöglichkeiten in zentraler Lage bieten. Jede dieser Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Loggia für zusätzlichen Freiraum und Komfort.

Im Dachgeschoss gibt es Platz für zwei großzügige Penthouse-Wohnungen mit exklusivem Ambiente und jeweils eigenen Dachterrassen.

### Highlights:

Lage: Die Rheinstraße ist bekannt für ihre zentrale Lage und die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Umbaupotenzial: Mit einer vorhandenen Baugenehmigung für geplante Umbaumaßnahmen können Sie diese Immobilie nach Ihren Wünschen gestalten. Die Bruttogeschossfläche von 1292,90 m² bietet Platz für insgesamt 11 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

### Vorteile des Denkmalschutzes für diese Immobilie:

Steuerliche Vergünstigungen: Als denkmalgeschütztes Gebäude können Sie von verschiedenen steuerlichen Vorteilen profitieren, darunter Abschreibungen auf Sanierungskosten und mögliche Steuernachlässe.

Fördermittel und Zuschüsse: Denkmalbehörden und staatliche Stellen bieten oft Fördermittel und Zuschüsse an, um die Erhaltung und Restaurierung von denkmalgeschützten Gebäuden zu unterstützen. Dies kann erhebliche finanzielle Entlastung bedeuten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Zukunftspotenzial und den Vorzügen denkmalgeschützter Gebäude sind, zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Dies könnte Ihre Chance sein, in ein herausragendes Projekt zu investieren!

Flächen

Einheiten:

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit:	129,65m²
WE 1 - Wohnung m. Terrasse:	85,82m²
WE 2 - Wohnung m. Terrasse:	34,92m²

1. Obergeschoss

WE 3 - Wohnung m. Balkon:	97,07m²
WE 4 - Wohnung m. Loggia:	64,32m²
WE 5 - Wohnung m. Loggia:	49,09m²
WE 6 - Wohnung m. Balkon:	39,22m²

2. Obergeschoss

WE 7 - Wohnung m. Balkon:	96,79m²
WE 8 - Wohnung:	64,88m²
WE 9 - Wohnung m. Balkon:	87,30m²

Dachgeschoss

WE 10 - Wohn. m. Dachterrasse:	120,85m²
WE 11 - Wohn. m. Dachterrasse:	101,95m²

Nutzflächen:

Fläche der Gewerbeeinheit:	129,65m²
Fläche der Wohnungen:	842,21m²
Fläche der Kellerräume:	198,15m²
Verkehrsfläche:	84,74m²

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung:

Wohnfläche:	667,00m²
-------------	----------

Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277

Erdgeschoss:	307,69m² BGF R	
1. Obergeschoss:	302,54m² BGF R	26,17m² BFG S
2. Obergeschoss:	310,52m² BGF R	18,19m² BGF S
Dachgeschoss:	247,17m² BGF R	42,47m² BGF S
Untergeschoss:	124,98m² BGF R	
GESAMT:	1.292,90m² BGF R	86,83m² BGF S

Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277

Bruttorauminhalt:	5.030,12m³
-------------------	------------

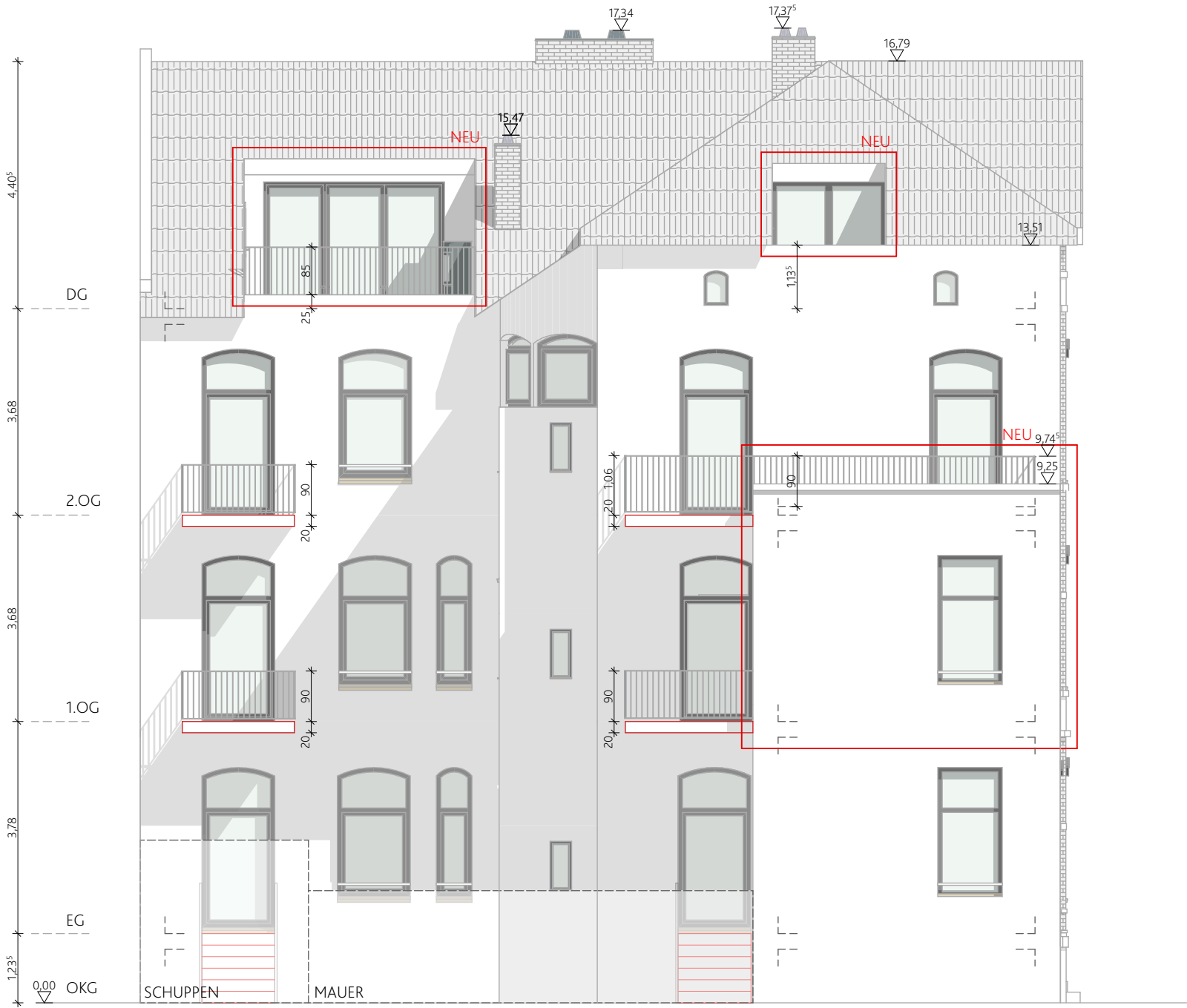






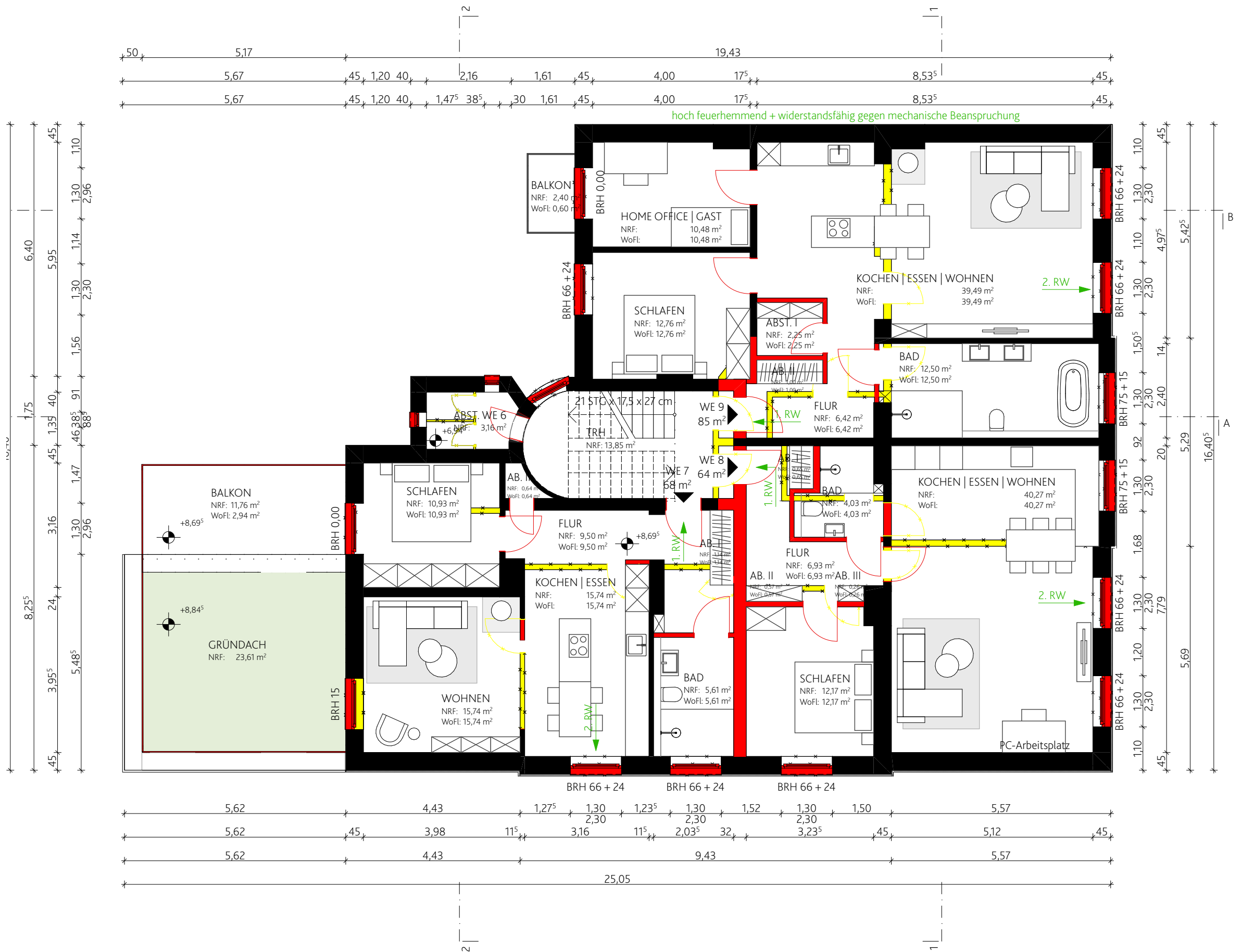


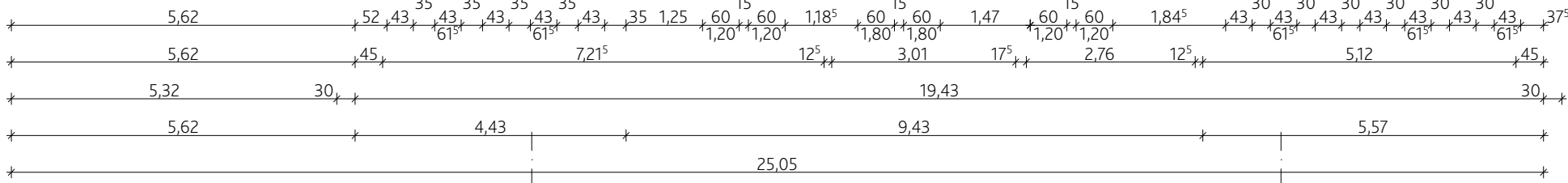


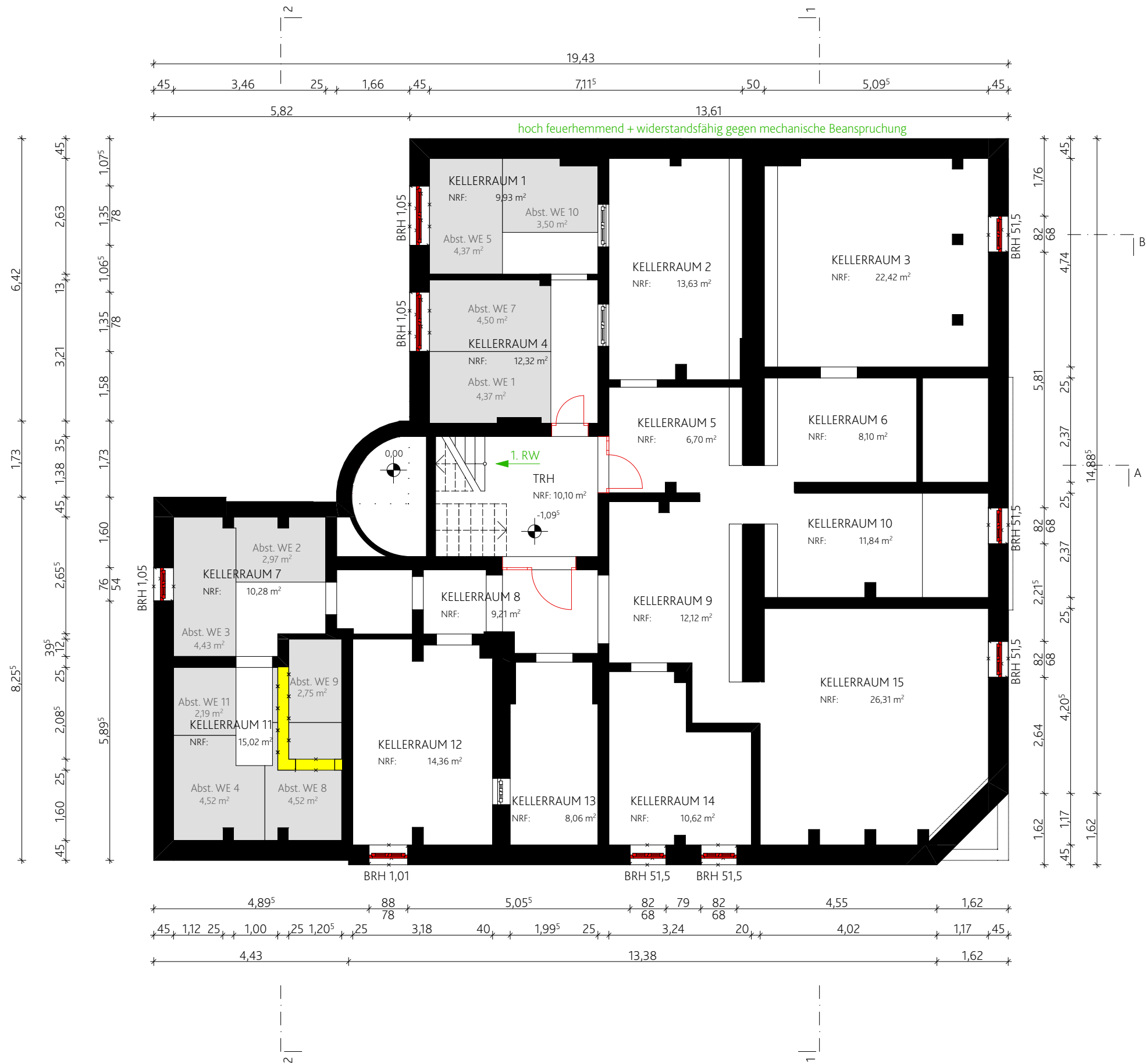


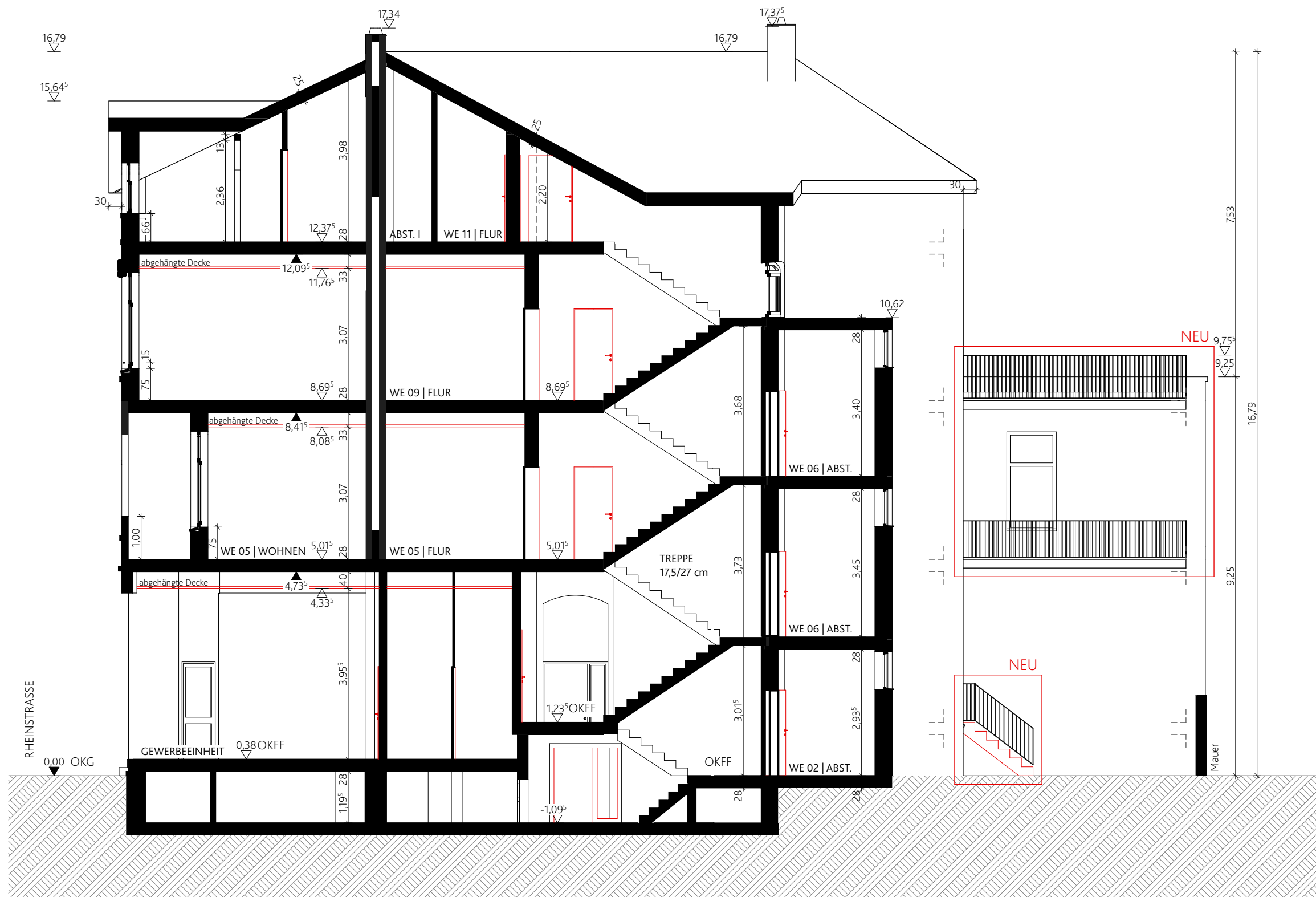




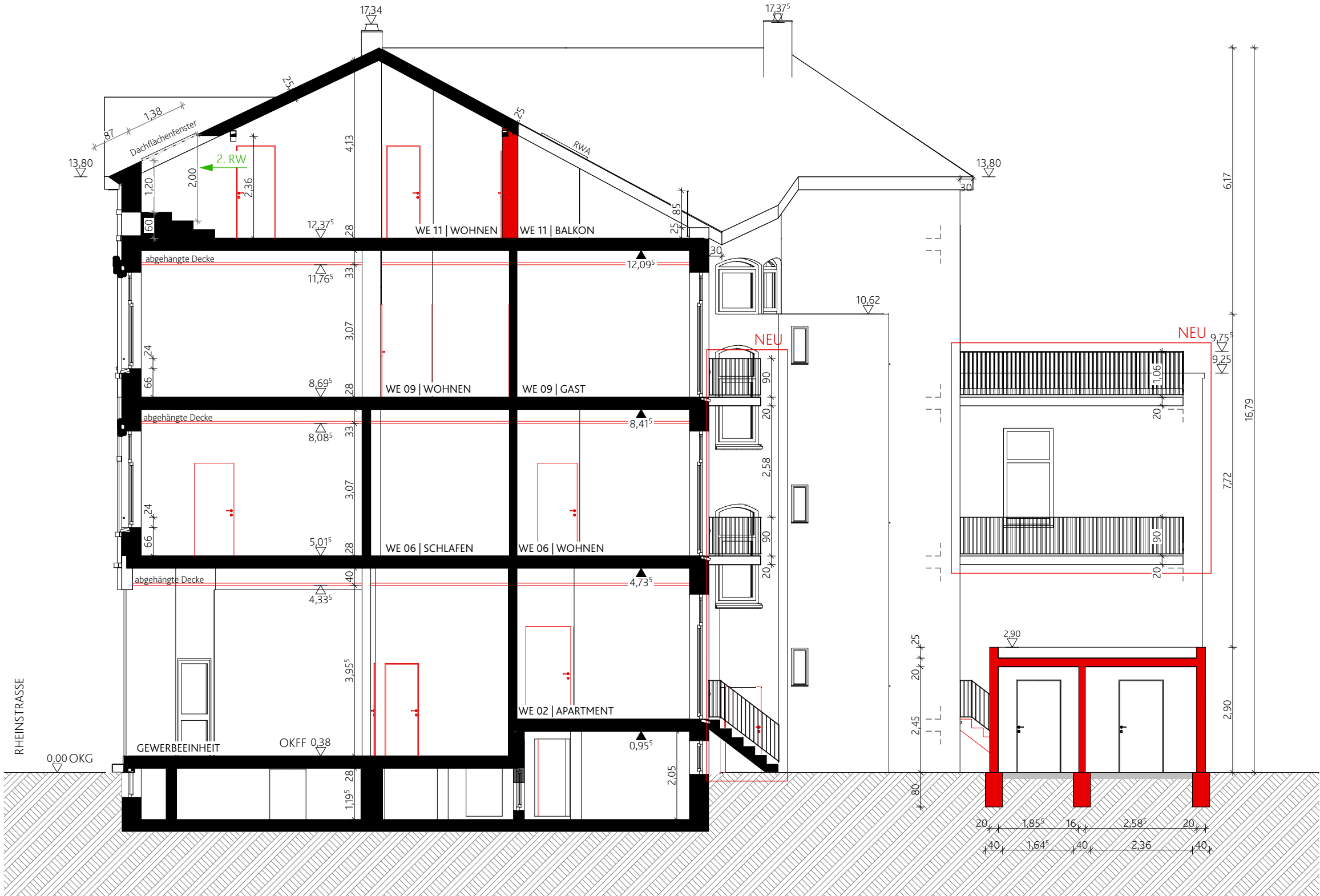
















ANSPRECHPARTNER

HeimVorteil Verwaltungs GbR  
Jussi Wanner

Kirchreihe 86  
26386 Wilhelmshaven

wanner@wannerlach.de  
+49 179 900 479 7