

# YORCK

— STRASSE 14 —

Ein Projekt der **TM Property GmbH**



Verkaufsberatung **Paul & Partner Real Estate**

**PAUL & PARTNER**  
REAL ESTATE

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen hier das Projekt YORCKSTRASSE 14 vorstellen zu können. Im Wiesbadener Westend saniert unser Unternehmen ein solides und zugleich imposantes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1902.

**Wir lieben Wiesbaden, weshalb wir uns auch immer wieder gern mit den Vorzügen der hier positionierten Gebäude beschäftigen.**

Das Haus verfügt über 10 Wohneinheiten im Vorderhaus, ein Loft und 8 Wohnungen im Hinterhaus.

Die Sanierung umfasst viele wertsteigernde Maßnahmen, welche Sie innerhalb dieser Broschüre entdecken. Wir wünschen Ihnen viel Spaß auf den folgenden Seiten und stehen Ihnen für Fragen gern zur Verfügung.

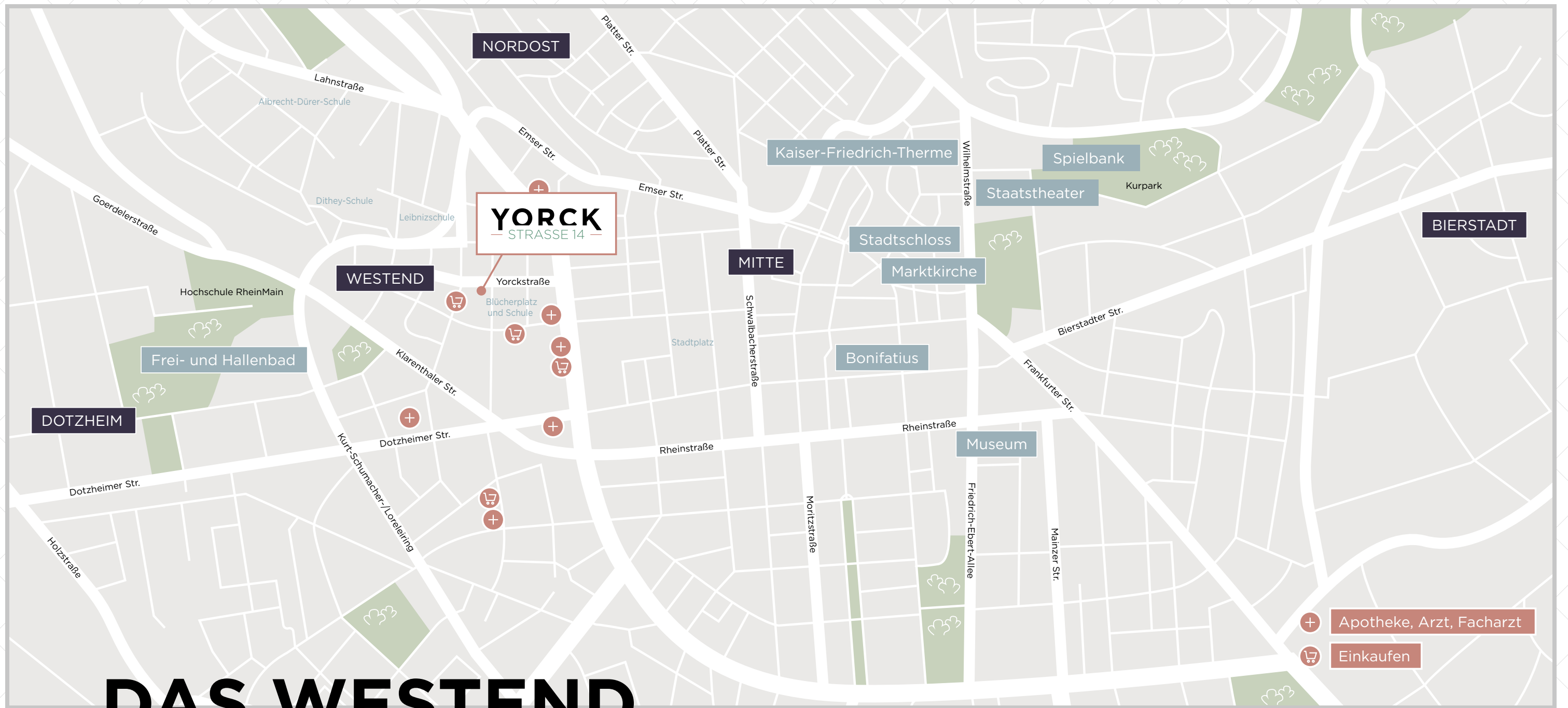
Ihre TM Property GmbH











# DAS WESTEND WIESBADEN

## DER STANDORT

Die städtebaulichen und architektonischen Reize des lebendigen Stadtteils Westend gewinnen gerade in jüngster Zeit wieder an Bedeutung. Dies zeigt sich an den zahlreichen, sorgfältig restaurierten Gebäuden und durch ein reges gesellschaftliches Leben, in dem ein neu erwachtes Selbstbewusstsein an den Tag gelegt wird. Die Immobilie befindet sich nur 1 km vom Stadtzentrum und 2 km vom Hauptbahnhof entfernt. Ausreichende Nahversorgung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.





## IN ALLEN LEBENSLAGEN

Wiesbaden ist grün, bietet als Landeshauptstadt maximale Lebensqualität, gute Jobs, überdurchschnittliche Kaufkraft sowie reizvolle Architektur. Jung und Alt fühlen sich hier rundum aufgehoben und genießen das unverwechselbare Flair zwischen lebendiger Fußgängerzone und trendigem Quellenviertel, gepflegten Thermen sowie Kureinrichtungen, Theatern und denkmalgeschützten Fassaden.



## FÜR GENIESSER

Die kulturelle Vielfalt und der Charakter einer eigenen kleinen Stadt bezaubert die Menschen, die ins Wiesbadener Westend ziehen, seit jeher. Repräsentative Bauten, Weltoffenheit, ein buntes Angebot mit internationalen Restaurants, zahlreichen Geschäften und gemütlichen Biergärten schaffen ein unverwechselbares Flair, in dem man sich einfach wohlfühlt.

### Das bietet Ihnen das Westend:

- + Nahversorger in unmittelbarer Umgebung
- + Hervorragende Nahverkehrsverbindungen
- + Zahlreiche Vereine für Sport, Kultur und Politik
- + Stadtteilkulturtage mit internationalem Angebot
- + Repräsentative Bauten mit großbürgerlichem Flair





# GEPLANTE MASSNAHMEN

## YORCKSTRASSE 14

Zahlreiche Maßnahmen sind zu einer repräsentativen Werterhaltung und -steigerung geplant. Dazu zählt die komplette Reinigung der Fassaden an Vorder- und Hinterhaus und natürlich die Instandsetzung.

Der hochwertige Gesamteindruck wird durch die Neugestaltung der beiden Treppenhäuser typgerecht realisiert. Sowohl im Vorder- als auch im Hinterhaus werden diese komplett neu gestrichen, zudem werden Bodenbelag und Treppengeländer im Hinterhaus angeschliffen und neu lackiert. Auch im Vorderhaus wird das Treppengeländer einer gründlichen Sanierung unterzogen. Der bisherige Bodenbelag wird entfernt und der darunter liegende Boden nach Möglichkeit neu aufgearbeitet.

*Fortsetzung auf Seite 13*





Wohnung	Zimmer	Geschoss/Lage	Wohnfläche	Balkon
1	4	Vorderhaus EG rechts	98,18 m <sup>2</sup>	Balkon
2	3	Vorderhaus EG links	56,31 m <sup>2</sup>	-
3	4	Vorderhaus 1. OG links	108,61 m <sup>2</sup>	Balkon
4	3	Vorderhaus 1. OG rechts	83,38 m <sup>2</sup>	Balkon
5	4	Vorderhaus 2. OG links	109,12 m <sup>2</sup>	Balkon
6	3	Vorderhaus 2. OG rechts	83,45 m <sup>2</sup>	Balkon
7	4	Vorderhaus 3. OG links	109,00 m <sup>2</sup>	Balkon
8	3	Vorderhaus 3. OG rechts	84,33 m <sup>2</sup>	Balkon
9	4	Vorderhaus DG links	84,08 m <sup>2</sup>	-
10	3	Vorderhaus DG rechts	74,92 m <sup>2</sup>	-
11	1	Loft	40,63 m <sup>2</sup>	Garten
12	1	Hinterhaus EG links	49,21 m <sup>2</sup>	Garten
13	1	Hinterhaus EG rechts	41,95 m <sup>2</sup>	-
14	2	Hinterhaus 1. OG links	46,18 m <sup>2</sup>	-
15	2	Hinterhaus 1. OG rechts	52,75 m <sup>2</sup>	-
16	2	Hinterhaus 2. OG links	47,08 m <sup>2</sup>	-
17	2	Hinterhaus 2. OG rechts	52,93 m <sup>2</sup>	-
18	2	Hinterhaus 3. OG links	45,66 m <sup>2</sup>	-
19	2	Hinterhaus 3. OG rechts	50,30 m <sup>2</sup>	-



*Fortsetzung von Seite 11*

Eine grundlegende Modernisierung steht für leer stehende Wohnungen im Vorderhaus an. Im Zuge der Badkomplettrenovierung werden zum Beispiel neue Duschen installiert und die Bäder mit einer hochwertigen Ausstattung der Marken Hans Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch oder gleichwertige versehen. Auch die Küchen erhalten neue Bodenbeläge, zudem wird ein moderner Fliesenspiegel eingesetzt.

Eine gründliche, stilgerechte Revitalisierung erfahren auch leer stehende Wohnungen im Hinterhaus. Hier entstehen ebenfalls neue Bäder nach aktuellem Anspruch und einer äußerst attraktiven Gestaltung. In den entsprechenden Wohnungen werden moderne Vinylböden verlegt und auch die Wände neu gespachtelt. Danach bekommen sie einen eleganten Rauhputz.

Als abrundende Maßnahmen werden alle Wohnungseingangstüren im Hinterhaus durch neue Schallschutztüren ersetzt. Auch werden beispielsweise innovative Beleuchtungselemente im Treppenhaus sowie dem altbautypischen Innenhof installiert. Somit wird der Charme des frühen 20. Jahrhunderts teilweise mit der Moderne passend und sinnvoll in Einklang gebracht.



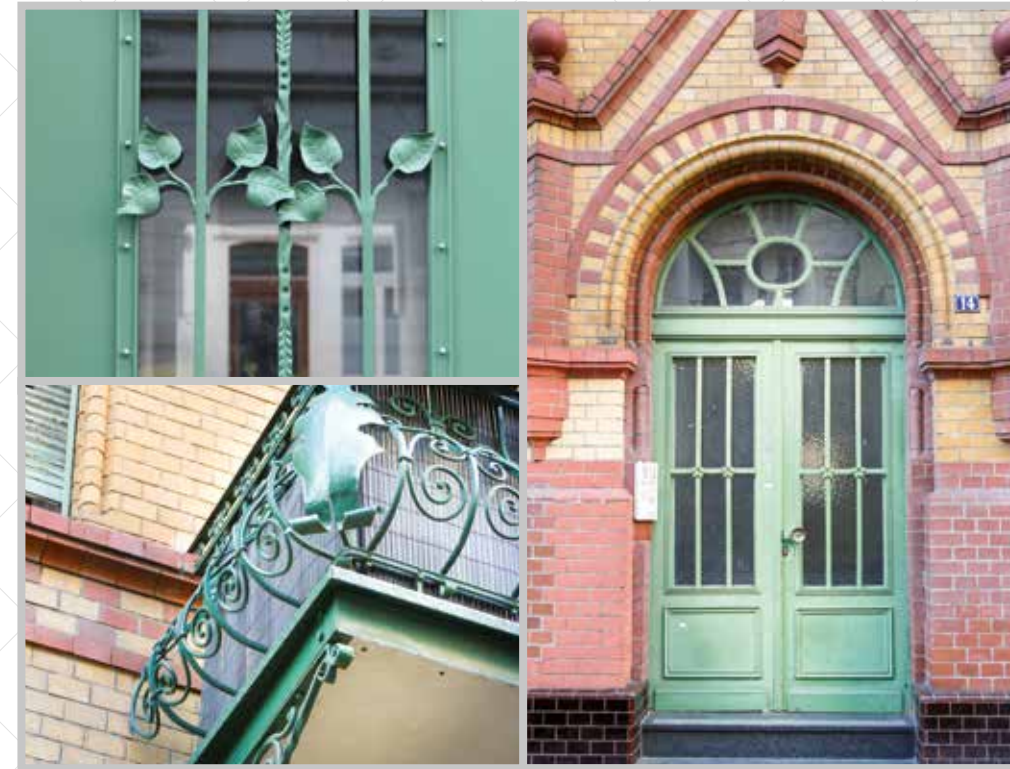




3. OG LINKS

## BEISPIELGRUNDRISSSE

4. OG LINKS



**Objektart** | Mehrfamilienhaus

**Baujahr** | 1902

**Fassade** | Kulturdenkmalschutz

**Lage** | Wiesbaden Westend

**Einheiten** | 19 Wohnungen

**Wohnungsgrößen** | ca. 40 - 109 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche** | 600 m<sup>2</sup>

**Gebäudefläche Innenhof** | 154 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt** | 1.318,04 m<sup>2</sup>

## FASZINIERENDER WOHNRAUM

So elegant, großzügig und doch gemütlich kann nur eine gut gepflegte und sanierte Wohnung in einem repräsentativen Altbau sein, der außerdem als Kulturdenkmal einen besonderen Schutz genießt. Individuell geschnittene Wohnungsgrößen sind sowohl für Singles als auch für Familien interessant. Die moderne Ausstattung mit renovierten oder gepflegten Bädern und teilweise erneuerten Fußböden lassen keine Wünsche offen. Damit gehört die Yorckstraße 14 zu den bevorzugten Objekten, bei denen sorgloses Wohnen in bester Atmosphäre für ein breites Klientel an erster Stelle steht. Mit seiner tollen Lage direkt am Zentrum der hessischen Landeshauptstadt gelegen, sind beste Voraussetzungen für das zeitgemäße urbane Wohnen mit all seinen Vorzügen geschaffen.



**Die Kaufpreise und nähere Details erhalten Sie gern auf Anfrage.**

**Verkaufsberatung**

Paul & Partner Real Estate  
Parkstraße 44b  
65191 Wiesbaden  
+49 (0) 611 - 50 40 502  
info@paul-partner.com  
paul-partner.com

**Herausgeber und Verantwortlicher**

TM Property GmbH  
Grabenstraße 13  
65549 Limburg

**Objektadresse**

Wiesbaden - Yorckstraße 14

**Konzeption und Gestaltung** Raum Visionen, Hameln **Bildnachweis** Seite 6: ©ivanko80 | fotolia.com, Seite 8+9: ©CPN | fotolia.com,

Seite 10: ©Yuliya | fotolia.com **Haftung** Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Rechte vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein Angebot dar.