BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-25-022-01

65388 SCHLANGENBAD

Vollvermietetes Investment mit 7 % Rendite, Faktor 14,3 und Potenzial im Speckgürtel von Wiesbaden

BAUJAHR

1968

KAUFPREIS

865.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**865.000 €**
vermietbare Fläche	**ca. 575 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1968**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**

Gültig bis	**02.04.2029**
Endenergieverbrauch	**153,31 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**2018**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Rückansicht

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftskomplex im Herzen von Schlangenbad

Objektart: Wohn- & Geschäftskomplex bestehend aus Mehrfamilienhaus + rückseitigem Einfamilienhaus
Einheiten:
•5 Wohneinheiten
•1 Einfamilienhaus (angebaut)
•3 Gewerbeeinheiten
Baujahr: 1968 / Umbauten: 1974 + 1983
Grundstück: ca. 515 m²
Wohnfläche: ca. 380 m² / Gewerbefläche: ca. 125m² / Nutzfläche: ca. 70 m² / Insgesamt: 575 m²
Preis pro m²: 1.504,35 €
Vermietungsstatus: 100 % vermietet – seit über 10 Jahren kein Leerstand.
Nutzung: Langjährige, solide Mieterstrukturen im Wohn- wie Gewerbebereich.

Wirtschaftliche Eckdaten (lt. Mietaufstellung, Stand 09/2026):
IST ab Januar 2027
Monatliche Nettokaltmiete: 5.048 €
Nettojahresmiete: ca. 60.576 € p.a.
Rendite: 7,00 %
Faktor: 14,3

SOLL ab 2027
Vereinbarte Staffelmieten (6 Einheiten, 05/2027–12/2027) + mögliche Mietanpassung DG-Wohnung: 5.235 € pro Monat
Nettojahresmiete: ca. 62.820 € p.a.
Rendite: 7,26 %
Faktor: 13,8

Besonderheit:
Durch die stabile Vollvermietung und kleinteilige Einheitenstruktur ist das Objekt sowohl für Buy&Hold als auch für spätere Teilstrategien geeignet.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

_____

Unsere Investmentthesen

•Vollvermietung seit über einem Jahrzehnt ⟶ maximale Bestandssicherheit
•Mietsteigerungen 2027 bereits vertraglich fixiert (Staffelmieten) + weiteres Potenzial durch Turnover-Sanierungen
•3 Gewerbeeinheiten mit Lagevorteil (Kurpark, ÖPNV, Versorgung) ⟶ stabile Frequenz
•Kontinuierlich modernisiert (u. a. Heizung 2017, Elektro 2020, WE-Sanierung 2024, Treppenhaus 2025)
•Einfamilienhaus als separat nutzbare Wohneinheit ⟶ hohe Wiederverwertbarkeit
•Kompaktes Grundstück im Zentrum ⟶ geringe Außenflächenkosten
•Attraktive Kombination aus Wohnrendite + Gewerberendite

_____

Chancen und Risiken Analyse

Chancen
•Vereinbarte Staffelmieten 2027 ⟶ planbarer, unmittelbarer Renditehebel
•Langfristig stabile Nachfrage im Kur- und Gesundheitsumfeld
•Geringes strukturelles Risiko durch breit diversifizierte Mieter
•Möglichkeit zur weiteren Wertsteigerung bei Mieterwechsel (modernisierte Einheiten erzielen höhere Marktmieten)
Risiken
•Gewerbemarkt im ländlichen Raum erfordert weiterhin gute Mieterpflege
•Objektstrukturen aus unterschiedlichen Bauabschnitten ⟶ erhöhte Komplexität bei Modernisierung
•Langfristige Werthebel abhängig von Mieterfluktuation und Mietentwicklungen

_____

Exit-Szenarien (Beispiele)

Strategie A – Buy & Hold (10+ Jahre)
•Stetige Cashflows
•Mietanpassungen + Turnover-basiertes Value-Add
•Nach 10 Jahren steuerfreier Verkauf möglich (privat)
⟶ Konservativ, sicher, renditestark
Strategie B – Value-Add 5–7 Jahre
•Maßnahmen bei Turnover (Wohneinheiten)
•Moderate Marktmietanpassung Gewerbe
•Repositionierung als renditestarkes Kurort-Objekt
⟶ Wertzuwachs + Cashflow-Optimierung
Strategie C – Renditeorientierte Bestandshaltung
•Minimale Investitionen, Fokus auf Mietsteigerungen
•Geringer Risikoansatz
⟶ Solide Basisrendite + stabiler Ertrag

_____

Fazit: ein sicheres, vollvermietetes Bestandsinvestment mit Perspektive!

Der Wohn- & Geschäftskomplex in Schlangenbad kombiniert stabile Erträge, langjährig vermietete Einheiten, überschaubares technisches Risiko und eine zentrale Lage im Kurort. Die bereits vereinbarten Staffelmieten 2027 und eine mögliche Mietanpassung der DG-Wohnung erzeugen zusätzlichen, kurzfristig realisierbaren Renditehebel – ideal für Investoren, die Sicherheit, Beständigkeit und planbare Entwicklungspotenziale suchen.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Wo liegt das Objekt? – mitten im Kurort.

Makrolage:
Schlangenbad – ein staatlich anerkanntes Thermalbad im Rheingau-Taunus-Kreis, eingebettet zwischen Wiesbaden und dem Rheingau. Der Kurort verbindet Gesundheitsinfrastruktur, touristische Frequenz und eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet sorgt für eine stabile wirtschaftliche Basis und eine gesunde Mischung aus lokaler und überregionaler Nachfrage.

Mikrolage:
Hier sitzt man direkt am Kurpark – im lebendigen Herzen Schlangenbads. Thermalbad, Bushaltestelle, Supermarkt und Bankfilialle liegen nur wenige Schritte entfernt. Die Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus Frequenz und Ruhe:

-> Gewerbe profitiert von Laufkundschaft & Kurgästen

-> Wohnen profitiert von einer ruhigen, grünen Umgebung mit stabiler Mieterstruktur

Das Naturschwimmbad, schöne Cafés und weitläufige Parkflächen liegen praktisch vor der Haustür und erhöhen die Standortattraktivität zusätzlich – sowohl für Bewohner als auch für gewerbliche Nutzer.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Blick vom Garten



Setlicher Zugang zum Garten

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Haupteingang zum Haus



Treppenhaus

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Maisonette Wohnung



Maisonette Wohnung – Treppe mit Fachwerk

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Maisonette Wohnung – Wohnbereich mit Kaminofen



Maisonette Wohnung – Einbauküche

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Maisonette Wohnung Zimmer mit Dachschräge



Maisonette Wohnung Zimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Ausblick aus dem Rückseitigen Bereich



Beispielwohnung

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Küche in einer Wohungen

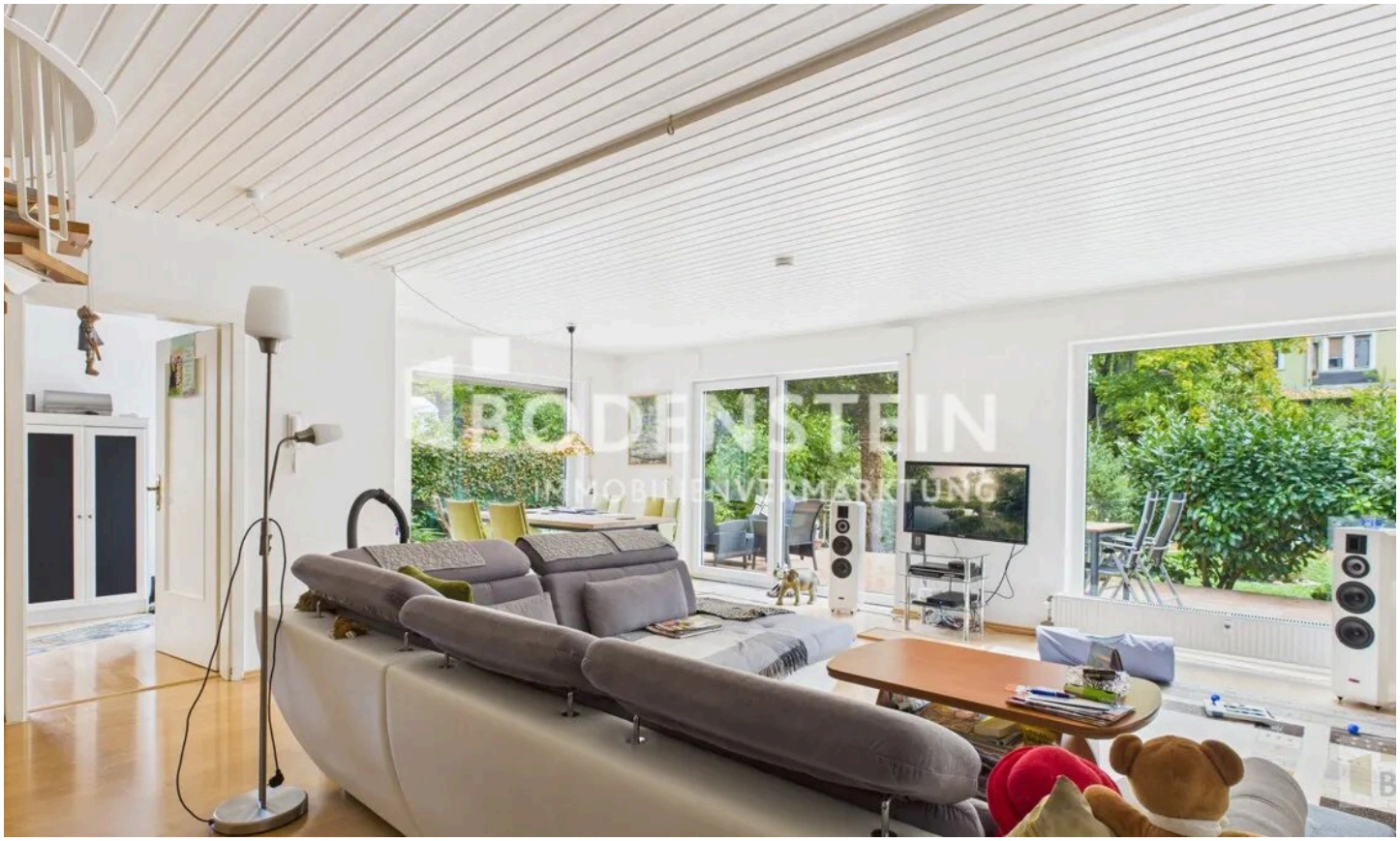


Wohn-Essbereich in einer der Wohnungen

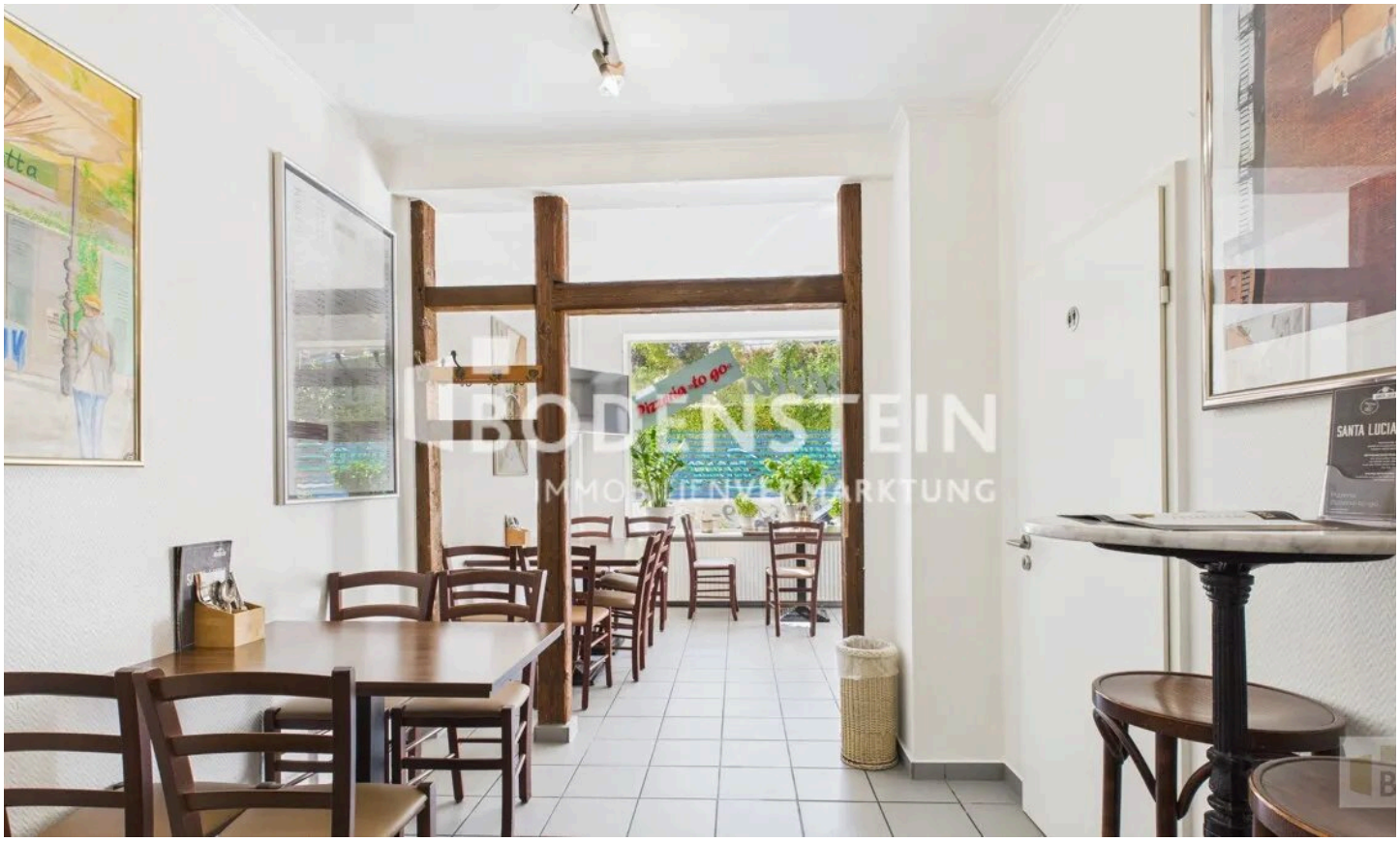
Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Wohn-Essbereich in einer der Wohnungen



Gastronomie im Erdgeschoss

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Gastronomie Außenbereich



Blick in den Garten

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Vorderansicht Frontal



Direkte Lage am Kurpark

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Grundrisse

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Sanierungs- & Modernisierungsüberblick der letzten Jahre (Zusammenfassung)

— 2017: Erneuerung Heizungsanlage

— 2019: Neue Eingangstür, Klingel- & Briefkastenanlage

— 2020: Erneuerung Elektroleitungen / Verteilung Waschküchen

— 2024: Renovierung Wohneinheit Nr. 3 (nach Mieterwechsel)

— 2025: Sanierung Treppenhaus

— Laufend: Renovierungen bei Mieterwechsel (Fenstertausch etc.)

— ⟶ Ergebnis: technisch gepflegter Bestand, solide Struktur, Investitionsdruck überschaubar.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nicolas Jentzsch

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 00491602189823

E-Mail: jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online