

Wiesbaden - Nordost

# Charmante Altbauetage mit großzügigem Raumangebot und neuwertiger Küche in citynaher Bestlage

Objektnummer: 26006036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 1.490 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006036	Mietpreis	1.490 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Etage	1	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		

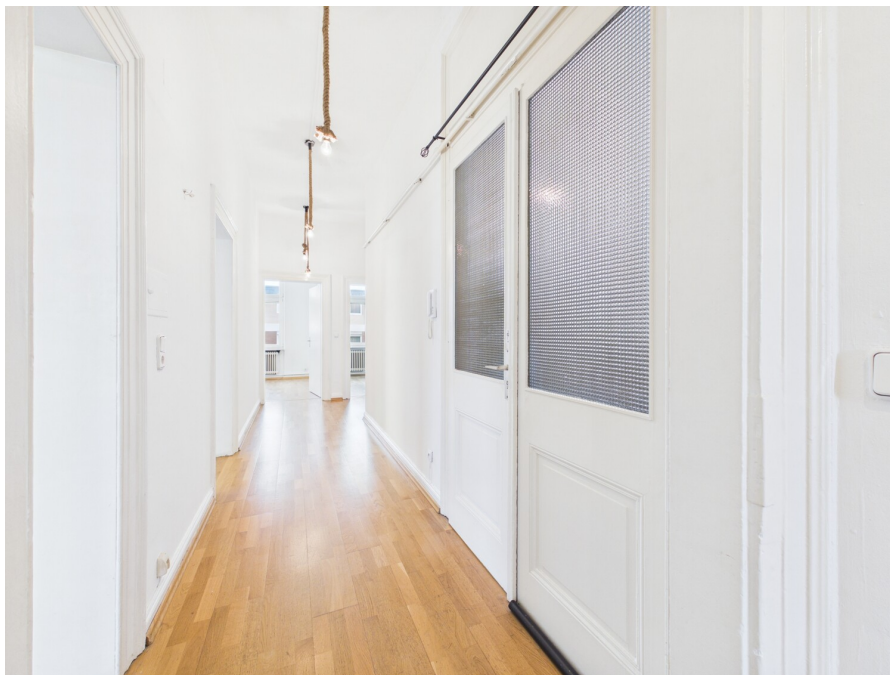
Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Partner-Shop Wiesbaden | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
[wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Altbauetage mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet eine klassische, zugleich flexibel gestaltbare Raumstruktur mit insgesamt fünf Zimmern.

Der einladende und geräumige Eingangsbereich erschließt die einzelnen Räume und vermittelt bereits beim Betreten den charakteristischen Altbaucharakter. Der Wohn- und Essbereich verteilt sich auf zwei angrenzende Zimmer, die ein weitläufiges, miteinander verbundenes Wohnambiente schaffen. Über eine Verbindungstür können die Bereiche bei Bedarf voneinander abgetrennt werden, sodass sich ebenso eine klassische Aufteilung in zwei separate Räume ergibt. Beide Varianten fügen sich stimmig in den Grundriss ein und stellen gleichwertige Nutzungsmöglichkeiten dar.

Die weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereiche. Auch ein Ankleidezimmer oder Homeoffice lässt sich innerhalb der fünf Zimmer sinnvoll integrieren – entweder als eigenständiger Raum oder in direkter Zuordnung zu einem Schlafzimmer.

Die im Jahr 2025 eingebaute Einbauküche präsentiert sich in einem neuwertigen und zeitgemäßen Zustand.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerabstellraum sowie einen gepflegten, gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Die Lage verbindet eine angenehme Innenstadtnähe mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Zentrale Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote sind gut erreichbar, während das unmittelbare Umfeld durch eine gewachsene, zurückhaltende Struktur geprägt ist. Eine insgesamt gefragte Wohnlage mit ausgewogener Kombination aus Urbanität und Ruhe.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

## **Ausstattung und Details**

**Altbauetage mit klassischer Raumstruktur**

- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer mit flexibler Nutzung
- Wohn- und Essbereich über zwei Zimmer (offen oder trennbar über Verbindungstür)
- Möglichkeit zur Darstellung von ein oder zwei Schlafzimmern
- Einbauküche (Einbau 2025, neuwertig)
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Separates Gäste-WC
- Einladender und geräumiger Eingangsbereich
- Kellerabstellraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Ruhige, citynahe Wohnlage
- Sofort bezugsbereit
- Gewünschte Mindestmietdauer: 24 Monate

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prachtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.

Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.

### **Verkehrsanbindung:**

Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26006036 - 65195 Wiesbaden - Nordost**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden**

**Tel.: +49 611 - 16 02 72 0**

**E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**