

Wiesbaden - Nerotal

Wohnen oder Arbeiten – flexibel gestaltbare Wohnung in ruhiger Umgebung nahe dem Nerotalpark

Property ID: 26006002ci



www.von-poll.com

RENT PRICE: 990 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

At a glance

Property ID	26006002ci	Rent price	990 EUR
Rooms	2	Additional costs	300 EUR
Bathrooms	1	Office/Professional practice	Surgery
Year of construction	1900	Total Space	ca. 70 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 70 m ²
		Rentable space	ca. 70 m ²
		Office space	ca. 70 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

The property



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

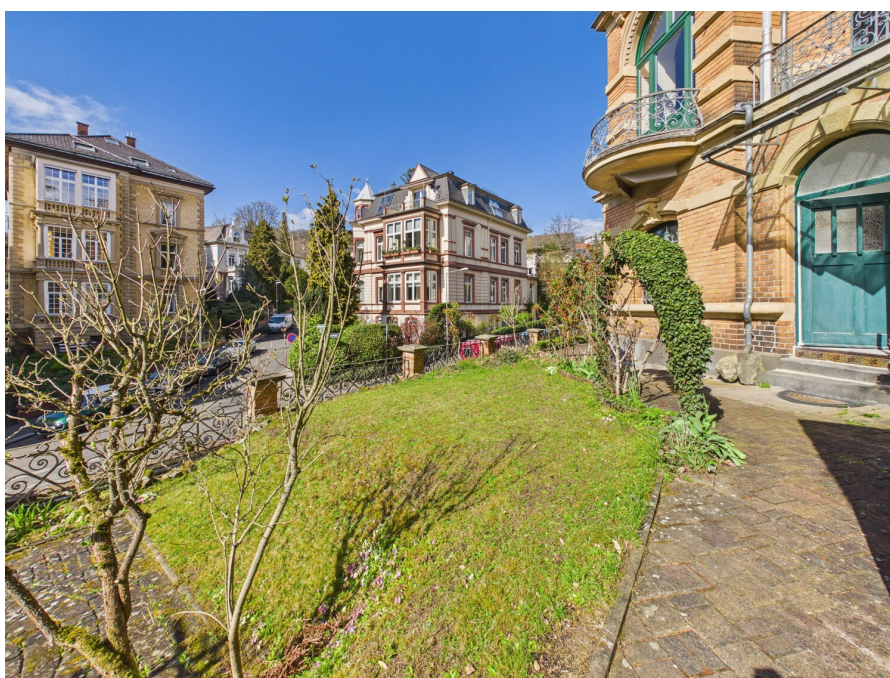
Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

The property



Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

The property



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 | www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

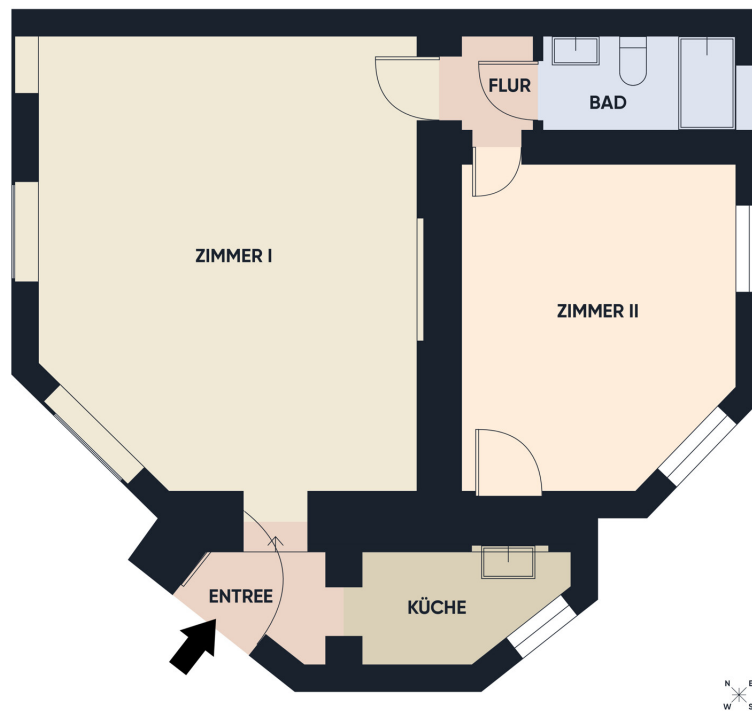
Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

A first impression

Diese vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten befinden sich in gefragter Lage von Wiesbaden, in unmittelbarer Nähe zum Neropark. Das Umfeld überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre sowie eine gute Erreichbarkeit und bietet damit ideale Voraussetzungen insbesondere für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte, gleichzeitig aber auch für ein ruhiges, privates Wohnumfeld.

Die Einheit verfügt über ca. 70 m² und erstreckt sich über zwei gut geschnittene Räume, die eine flexible und individuelle Nutzung ermöglichen. Die klare Raumaufteilung schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt sich sowohl für berufliche Anforderungen als auch für Wohnzwecke stimmig anpassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate, funktionale Küche sowie ein Tageslichtbad.

Der separate Zugang unterstreicht die Eigenständigkeit der Einheit und schafft eine angenehme Abgrenzung – ideal sowohl für ungestörtes Arbeiten als auch für entspanntes Wohnen.

Ein besonderer Mehrwert ist der vorgelagerte Außenbereich mit Terrasse, der zusätzlichen Freiraum bietet und die Aufenthaltsqualität auf ansprechende Weise ergänzt.

Die Räumlichkeiten stehen ab sofort zur Verfügung und bieten die Möglichkeit, individuelle Anpassungen und Gestaltungen entsprechend der jeweiligen Nutzung vorzunehmen.

Insgesamt eignet sich die Einheit besonders für verschiedene gewerbliche Ausrichtungen, beispielsweise in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Kosmetik oder Beratung, und bietet zugleich die Option einer Nutzung als privater Rückzugsort.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und vereinbaren gerne eine individuelle Besichtigung.

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

Details of amenities

Mietobjekt für private sowie gewerbliche Nutzung

- ca. 70 m²
- zwei Zimmer
- Tageslichtbad
- Funktionale Küche
- Außenbereich mit Terrasse
- Separater Zugang

Zusatz:

- Mindestlaufzeit von 24 Monaten gewünscht
- Eigene Etagenheizung mit Gas

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

All about the location

Wiesbaden-Nordost gehört mit seinen 22.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Zu Nordost gehören das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.

Das Walkmühltal, das durch seine Lage und die Nähe zum Wald ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, wird von schönen, großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt. Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohnlagen der Stadt. Das Gebiet ist vor allem durch gründerzeitliche Villen geprägt und vermittelt dementsprechend ein herrschaftliches Bild.

Hier befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo aus man einen herrlichen Blick über die Stadt hat. Auch vom Opelbad und von der Russisch-Orthodoxen Kapelle kann man diesen Blick genießen.

Nördlich des Kurparks liegt das begehrte Komponistenviertel, das sich von der Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße erstreckt. Villen aus der Jahrhundertwende, Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit und luxuriöse Appartementshäuser prägen auch dieses Viertel. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist.

Am nördlichen Ende der Stadt befindet sich das Eigenheim, dessen Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - ideale Anbindung an die Autobahn A66.

Auch für die Anreise mit der Bahn sind optimale Voraussetzungen gegeben, denn Wiesbaden ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz.

Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 1, 8, 2, 16, 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell in die Wiesbadener Innenstadt zu gelangen.

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

Other information

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.

Property ID: 26006002ci - 65193 Wiesbaden - Nerotal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com