

Wiesbaden – Nordost

# Wunderschöner Altbau zur gewerblichen Vermietung in zentraler Lage!

CODE DU BIEN: 25006051



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

PRIX DE LOYER: 2.000 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006051
Étage	1
Pièces	3
Année de construction	1900

Prix de loyer	2.000 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Surface total	ca. 86 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 86 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

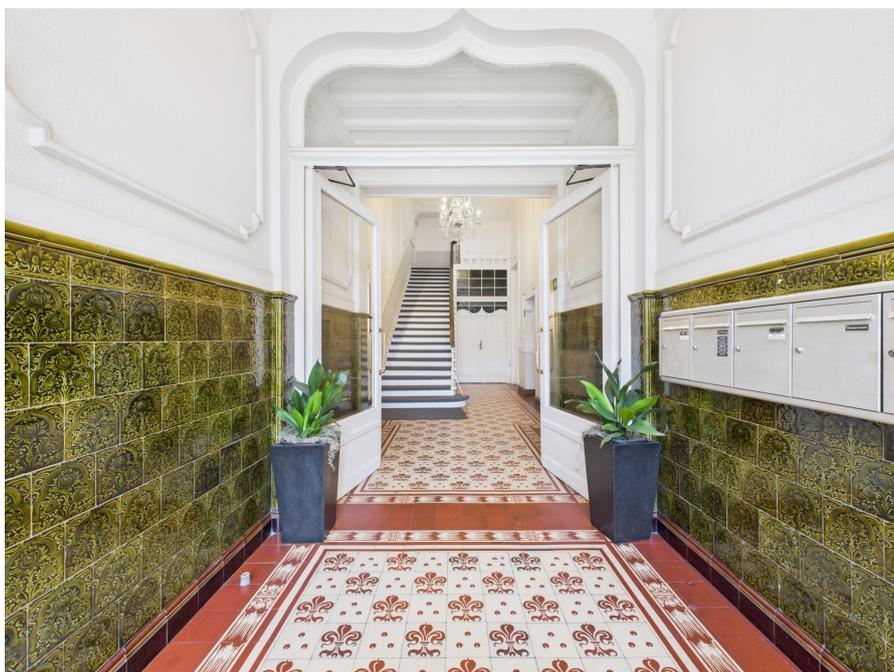
## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



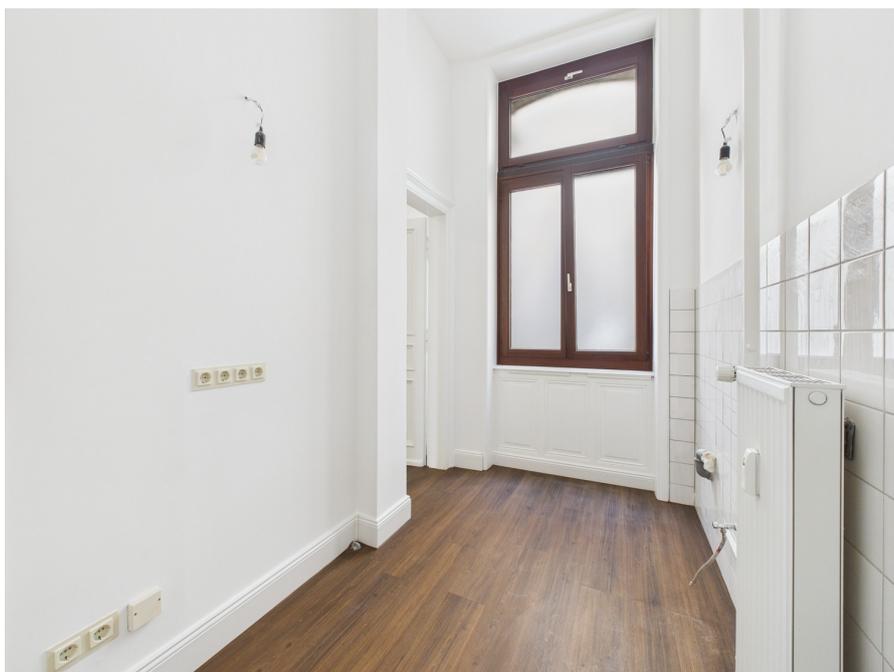
CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

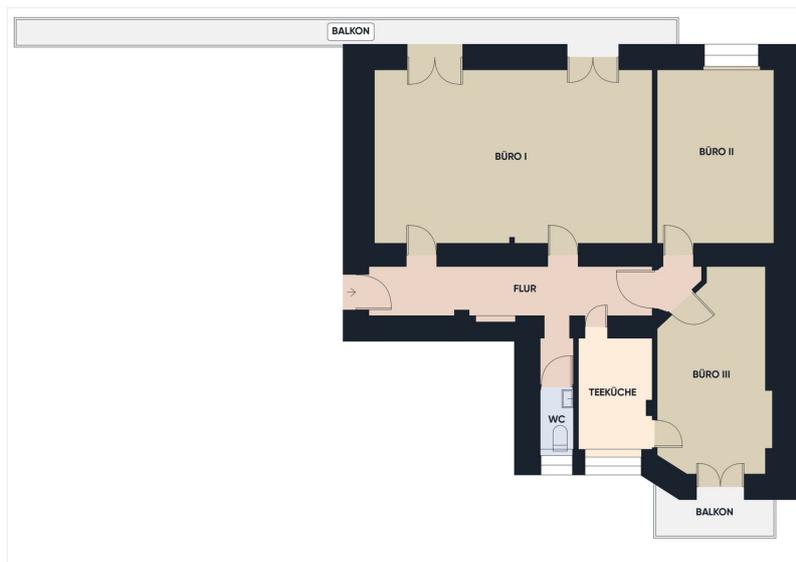
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Marktpreis	4.159€	11,2%
Marktpreis	311.250€	11,2%
Marktpreis	666.48€	11,2%

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Une première impression

Zur Vermietung steht eine repräsentative Büroetage in einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Jahr 1900. Dank der umfassenden Renovierung im Jahr 2024 erstrahlt die Immobilie in neuem Glanz und bietet ideale Bedingungen für ein modernes Arbeitsumfeld. Sie bietet auf einer großzügigen Fläche drei helle und geräumige Arbeitszimmer, die sich ideal für ein professionelles Arbeitsumfeld eignen.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, sodass sowohl Teams als auch Einzelpersonen hier optimale Arbeitsbedingungen vorfinden. Zwei Balkone erweitern den Arbeitsbereich zudem ins Freie und ermöglichen erholsame Pausen an der frischen Luft. Die Büroetage befindet sich in der Taunusstraße und überzeugt durch ihre zentrale Lage, die eine hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter garantiert.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der barrierefreie Zugang, der durch einen Personenaufzug ergänzt wird. Dies macht die Büroetage für alle Besucher und Mitarbeiter problemlos zugänglich. Der repräsentative Eingangsbereich hinterlässt zudem einen tollen ersten Eindruck bei Kunden und Geschäftspartnern.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Drei Arbeitszimmer bieten ausreichend Platz für produktives Arbeiten. Kunden und Personal steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine Kaffeeküche ergänzt die Räumlichkeiten und sorgt für eine angenehme Pausenzeit.

Im Keller des Gebäudes befindet sich ein großes Lager, das zusätzlichen Stauraum für Akten, Materialien oder Büromaterial bietet. Diese Extrafläche ist besonders wertvoll für Unternehmen, die viel dokumentarisches Material aufbewahren müssen.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich über weitere Details zu informieren und einen Termin vor Ort zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Détails des commodités

- Vollständig renoviert
- Personenaufzug
- Barrierefreier Zugang
- Geräumiger Keller als Lager
- Zwei Balkone
- Perfekte Lage und Erreichbarkeit für Kunden
- Drei Arbeitszimmer
- Kunden und Personal WC
- Kaffeeküche

**CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost**

## Tout sur l'emplacement

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.

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen.

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.

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25006051 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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