

Wiesbaden – Rheingauviertel

# Attraktive, flexibel gestaltbare Gewerbeimmobilie demnächst freigestellt - mit idealer Anbindung

Objektnummer: 25006002ci



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

**KAUFPREIS: 4.345.000 EUR • ZIMMER: 47**

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006002ci	Kaufpreis	4.345.000 EUR
Zimmer	47	Büro/Praxen	Bürohaus
Stellplatz	34 x Freiplatz	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 1.953 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## 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)



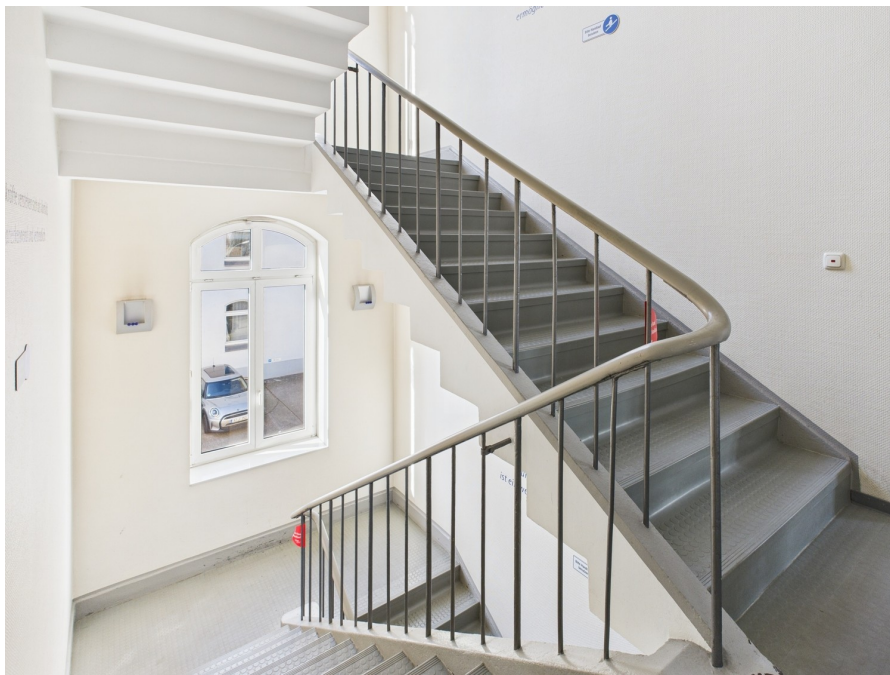
Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Gewerbeimmobilie im begehrten Rheingauviertel von Wiesbaden bietet moderne und flexibel gestaltbare Büroflächen in einem repräsentativen Gebäude mit historischem Charme. Die lichtdurchfluteten Büroräume sind vielseitig nutzbar und in einen gut durchdachten Mix aus offenen Arbeitsbereichen und separaten Büros aufgeteilt. Dadurch entsteht eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl Kommunikation als auch konzentriertes Arbeiten ermöglicht. Das Gebäude erstreckt sich über drei Stockwerke plus Spitzboden und verfügt zudem über einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Archivflächen bietet. Auf jeder Etage befinden sich eine Damen- und eine Herrentoilette sowie eine voll ausgestattete Teeküche, die den Mitarbeitern einen hohen Komfort im Arbeitsalltag bieten. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Umgebung, während hohe Decken das Raumgefühl zusätzlich aufwerten. Zudem bieten ca. 34 Stellplätze direkt vor der Immobilie, zahlreiche Parkmöglichkeiten. 1997-1999 wurde das gesamte Objekt umfangreich kernsaniert. Die Räume lassen sich flexibel an verschiedene Nutzungskonzepte anpassen, sodass Unternehmen unterschiedlicher Branchen hier ideale Bedingungen vorfinden. Eine Umnutzung als Wohnimmobilie wäre nach vorheriger Genehmigung höchstwahrscheinlich auch umsetzbar. Neben der Eigennutzung stellt diese Immobilie auch eine äußerst interessante Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer aktuellen Jahresnettomiete von 193.000 € bietet das Objekt eine solide Rendite und langfristige Wertstabilität. Das Objekt ist aktuell noch vermietet wird jedoch in den kommenden Monaten freigestellt. Im Anschluss daran ist es flexibel nutzbar. Die begehrte Lage im Rheingauviertel sowie die hohe Nachfrage nach Büroflächen in Wiesbaden machen diese Immobilie zu einer sicheren und zukunftsorientierten Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Gewerbeimmobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Ausstattung und Details

- Helle, großzügige Büroräume mit flexibler Raumaufteilung
- 34 Außenstellplätze gehören zu dem Objekt
- Schallschutzverglasung der Fenster sowie hochwertige Sonnenschutzrollos auf der Südseite des Hauses
- Fahrradabstellplätze vorhanden
- Bushaltestelle direkt am Haus gelegen
- Lastenaufzug
- Baujahr ca. 1900



Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Alles zum Standort

Der Charme der ehemaligen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch deutlich spürbar. Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten, z.B. der imposanten Marktkirche, ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Westlich der Ringkirche entstand nach 1900 mit dem Rheingauviertel ein Jugendstilquartier, das mit seinen fast lückenlos erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet. Am Rande des Wellritzals liegt der Campus der Hochschule Rhein-Main mit einem breiten Studienangebot. Schulen aller Schulformen und -stufen lassen keine Bildungswünsche offen. Vielfältige Sportanlagen runden das öffentliche Freizeitangebot ab. Das Kleinfeldchen bietet ein Hallenbad, ein Freibad, einen Großsportplatz, ein Hockeyfeld und eine Eissporthalle. Die Sporthalle am Elsässer Platz rundet das Angebot ab. Mit seinem großen Angebot an Kneipen, Gaststätten und Restaurants wird das Rheingauviertel seinem Ruf als lebens- und liebenswerter Stadtteil gerecht. Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden.

Objektnummer: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25006002ci - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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