

Wiesbaden - Naurod

# Viel Platz für neue Ideen – Großzügiges Reihenmittelhaus mit vielseitigem Raumkonzept

Objektnummer: 26006064



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 228 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

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

**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26006064                  |
| Wohnfläche   | ca. 185 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1981                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 469.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Reihenmittel                                                                       |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2010                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 154.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |



Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie





Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



**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: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie





Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie





Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

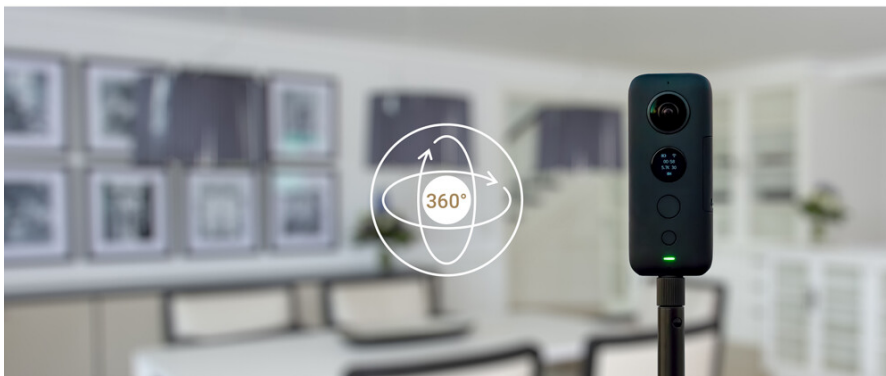
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**T.: 0611 - 16 02 72 0**

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

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: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1981 überzeugt mit einem vielseitigen Raumkonzept, viel Platz und attraktiven Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die angrenzende, derzeit separate Küche bietet die Möglichkeit einer Öffnung und damit die Perspektive für einen modernen, offenen Wohnbereich. Ein großzügiger Balkon sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsbereich und verfügt über drei flexibel nutzbare Zimmer, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Hinzu kommen ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein weiterer großzügiger Balkon.

Ein besonderes Plus bietet das 1997 ausgebaut und um eine Gaube erweiterte Dachgeschoss. Es umfasst einen offenen Wohnbereich mit Essküche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad und bietet damit zusätzliche, vielseitig nutzbare Räumlichkeiten.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet zwei Abstellräume, einen Technikraum sowie einen Hobbyraum mit zusätzlichem Duschbad. Das kompakte Grundstück verfügt über einen kleinen Garten- und Vorgartenbereich. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand und weist in Teilen Modernisierungsbedarf auf. Gleichzeitig bietet sie damit attraktive Möglichkeiten, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und an moderne Wohnansprüche anzupassen.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und stehen Ihnen zur Vereinbarung einer Besichtigung gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Ausstattung und Details

### Allgemeine Eckdaten:

- Objektart: Reihennittelhaus
- Baujahr: 1981
- Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 228 m<sup>2</sup>
- Altersentsprechender Zustand mit teilweise Modernisierungsbedarf

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- Etagen: 4 Ebenen inkl. Untergeschoss
- Zimmer: ca. 6 Zimmer
- Schlaf-/Arbeitszimmer: 5
- Badezimmer: 3
- Gäste-WC: 1
- Küchen: 2
- Balkone: 2

### Grundstück & Parken:

- Ca. 228 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Kompaktes und pflegeleichtes Grundstück
- Kleiner Gartenbereich
- Vorgarten
- Garage
- Zusätzlicher Stellplatz

### Technische Ausstattung:

- Heizungsart: Ölheizung
- Modernisierung der Heizungsanlage: 2010

### Modernisierungen & Erneuerungen:

- 1995: Modernisierung der Fenster
- 1998: Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- 1998: Modernisierung von Teilen des Innenausbaus, u. a. Decken und Fußböden
- 2010: Überwiegende Modernisierung der Heizungsanlage



**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Alles zum Standort

Naurod liegt im nordöstlichen Teil Wiesbadens und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Der Stadtteil ist von Wäldern, Feldern und Wiesen umgeben und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Die gewachsene, dörfliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Wohngebieten schafft eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Ortskern verfügt über eine gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie und weiteren Dienstleistern. Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten sind direkt vor Ort vorhanden und machen Naurod besonders für Familien attraktiv. Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeitangebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

### Verkehrsanbindung:

Naurod verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B455 sowie die Autobahnen A3 und A66 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Mainz und Frankfurt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Naurod regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler.

**Objektnummer: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26006064 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## **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)**