Wiesbaden – Nordenstadt

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Wiesbaden-Nordenstadt !

Objektnummer: 25006070

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 69,1 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25006070
Wohnfläche	ca. 69,1 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	139.32 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

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 | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1973 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 69 m² ein komfortables Zuhause mit gut durchdachter Raumaufteilung und angenehmen Wohnambiente – ideal für Eigennutzer, die eine solide Wohnung mit Potenzial suchen.
Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in das helle, großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie sowohl die Küche als auch den Flur, der zu den beiden Schlafzimmern und dem modernisierten Badezimmer führt.
Die vorhandene Einbauküche ist gepflegt und bietet ausreichend Stauraum sowie alle wichtigen Geräte für den täglichen Gebrauch. Die Böden sind überwiegend mit pflegeleichtem Laminat versehen, während Bad und Küche gefliest sind.
Die doppelt verglasten Fenster tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes Parken direkt im Haus.
Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.
Eine gut geschnittene Wohnung mit gepflegter Einbauküche, Balkon und Tiefgaragenstellplatz – ideal für Eigennutzer, die ein behagliches Zuhause in Wiesbaden-Nordenstadt suchen.

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon
- Gemeinschaftlicher Wascharum im Keller
- Kellerraum
- Gepflegte WEG

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Nordenstadt, einem östlichen Vorort der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das traditionelle “Dorf im Ländchen“ bildet vom Rhein-Main-Flughafen aus gesehen das Tor nach Wiesbaden.
Die weitläufigen Wege und Pfade laden zum Verweilen und Entspannen ein.
Der dörfliche Charakter verleiht Nordenstadt ein eigenes Flair und eine gemütliche Atmosphäre, dennoch sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Alles befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist gut und schnell erreichbar.

Verkehranbindung

Wiesbaden Nordenstadt ist verkehrstechnisch gut angebunden.
Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Flugplatz Erbenheim.

Nordenstadt ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
Die Buslinien 15, 46, 48, 262, X26 halten in Nordenstadt. Die Nachtbuslinie N2 hält alle 90 Minuten in Wiesbaden Nordenstadt.

Wiesbaden ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 139.32 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com