

Wiesbaden – Nordenstadt

# Well-maintained 3-room apartment with balcony and underground parking space in Wiesbaden-Nordenstadt!

Property ID: 25006070



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## At a glance

Property ID	25006070
Living Space	ca. 69,1 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

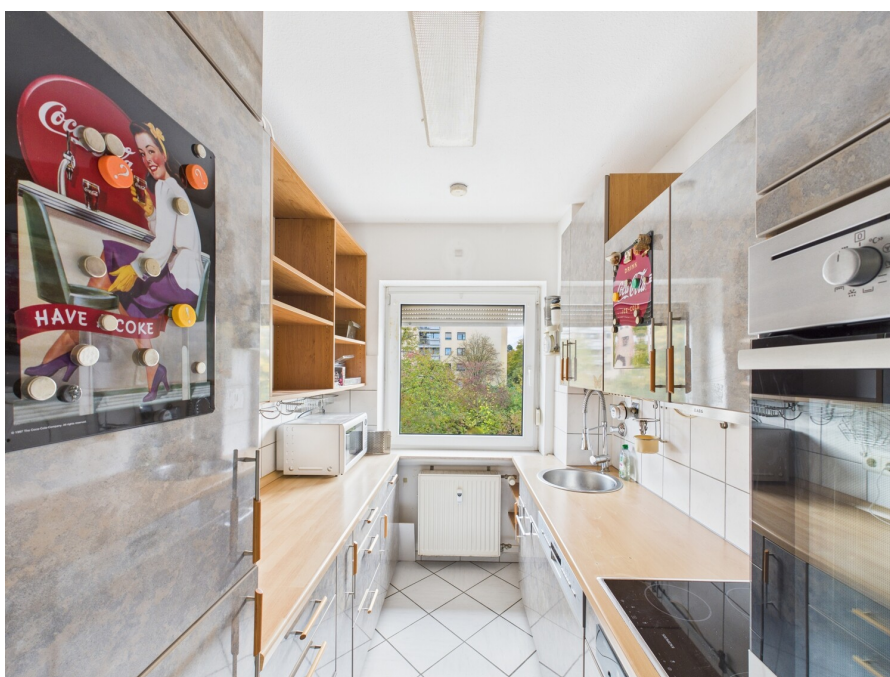
Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	139.32 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.05.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## The property



Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

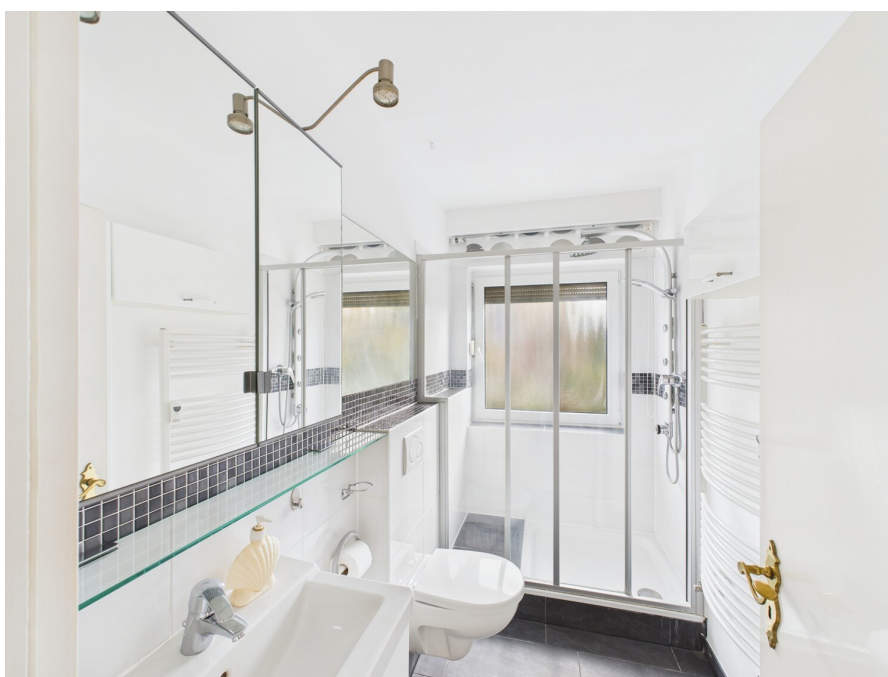
## The property





Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## The property



Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## The property





Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## A first impression

This well-maintained 3-room apartment, built in 1973, offers approximately 69 m<sup>2</sup> of living space, providing a comfortable home with a well-designed layout and a pleasant atmosphere – ideal for owner-occupiers seeking a solid apartment with potential. Upon entering, you'll find yourself in the bright, spacious living room with access to the sunny balcony, perfect for relaxing outdoors. From the living room, you can access both the kitchen and the hallway, which leads to the two bedrooms and the modernized bathroom. The existing fitted kitchen is well-maintained and offers ample storage space as well as all essential appliances for daily use. The floors are predominantly covered with easy-care laminate, while the bathroom and kitchen are tiled. Double-glazed windows contribute to a comfortable indoor climate. The apartment is heated by a gas central heating system. A private cellar provides additional storage space, and an underground parking space ensures convenient parking directly in the building. Overall, the apartment is in excellent condition and offers a solid foundation for your own personal design ideas. A well-designed apartment with a well-maintained fitted kitchen, balcony and underground parking space – ideal for owner-occupiers looking for a comfortable home in Wiesbaden-Nordenstadt.

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Details of amenities

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

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## All about the location

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.

### Verkehrsanbindung

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.

Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



Property ID: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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