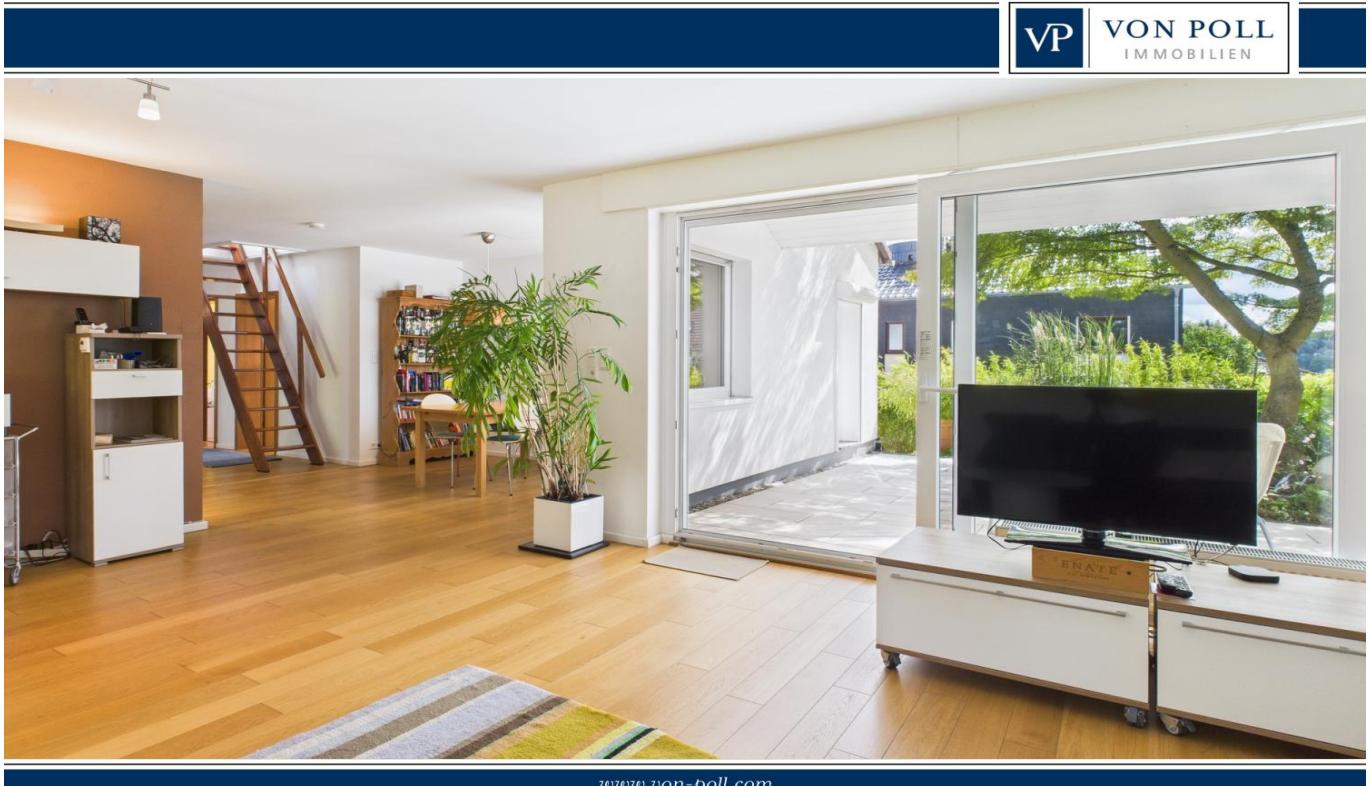


Wiesbaden – Naurod

Single-level living! Family-friendly, very well-maintained detached house with a large garden.

Property ID: 25006075



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 689.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 727 m²

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

At a glance

Property ID	25006075	Purchase Price	689.000 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 49 m ²
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	157.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

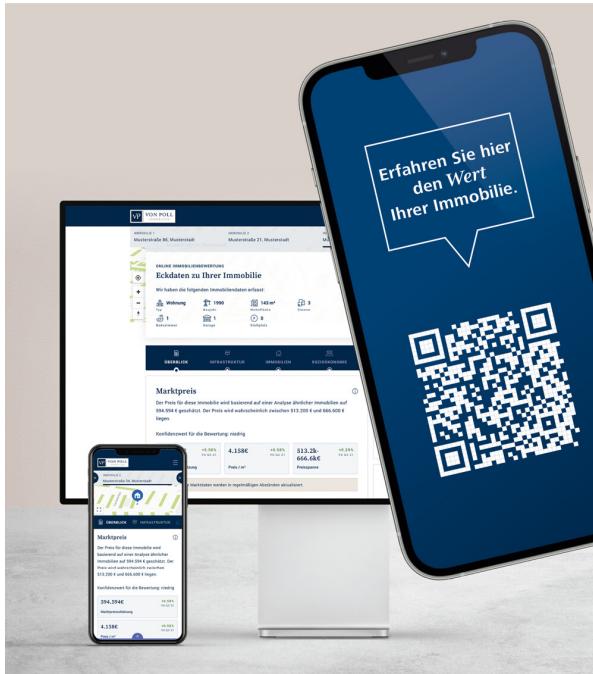
Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



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



Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



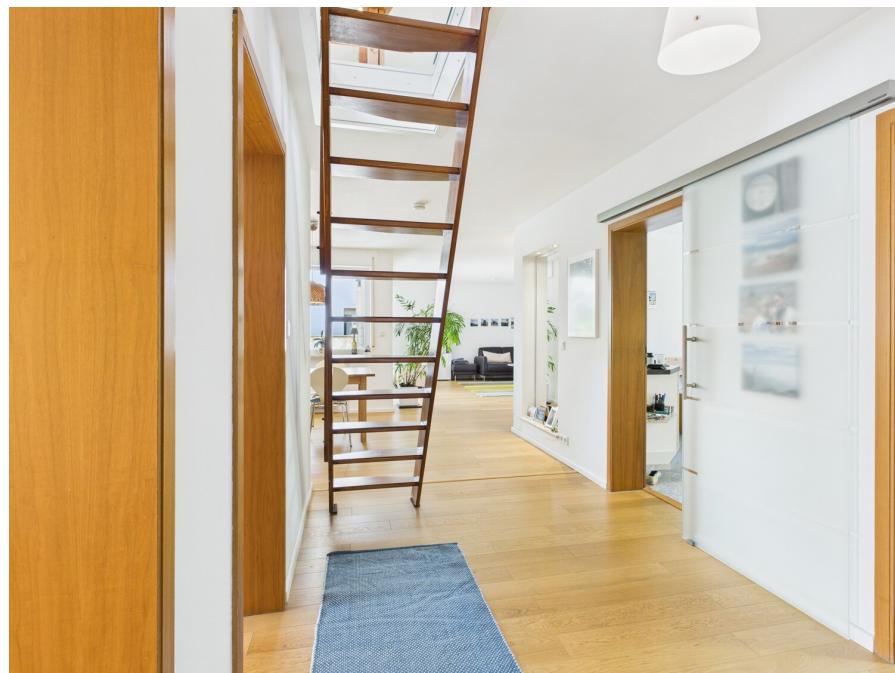
Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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 | 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

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

A first impression

This well-maintained detached house, built in 1972, is an attractive home for families or couples who appreciate single-level living. The approximately 125 m² of living space is thoughtfully laid out and comprises four rooms. An additional 49 m² of finished attic space offers a variety of possibilities. The house sits on a plot of approximately 727 m² and is surrounded by a lovingly landscaped garden. An attractive pond, along with the well-tended plantings, creates tranquil areas and enhances the property's visual appeal. A separate sauna cabin provides relaxation, perfect for unwinding after work or on weekends. Inside, you'll find four bedrooms. The central living and dining area is the heart of the house and impresses with its bright and inviting atmosphere. From here, you can access the spacious, covered terrace, which offers a sheltered and peaceful retreat. The adjacent kitchen with a breakfast nook is functionally designed and provides everything you need for enjoyable cooking together. This level also features a bathroom with natural light and a separate guest WC, which is particularly convenient for visitors or family members. The generous storage space is a major highlight: three separate sheds in the garden offer ample room for garden tools, bicycles, or seasonal equipment. The attached garage with direct access completes the offering, providing additional storage space and secure parking for your vehicle. The well-maintained condition of the entire property reflects the careful care taken by the previous owners. Shopping facilities, kindergartens, schools (e.g., Frankfurt International School Wiesbaden and Wickerbach Primary School), as well as recreational areas and leisure facilities are all within easy reach. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Details of amenities

- sehr schön angelegter Garten mit Teich
- Saunahütte im Garten
- Garage
- viel Abstellfläche durch drei Schuppen im Garten
- Wohnfläche ca. 125 m²
- zusätzliche ca. 49 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dach
- ruhige Terrasse zur Sackgasse
- Garten zur Straße
- drei Schlafzimmer , Wohn- Essbereich, Küche, Bad, Gäste- WC auf einer Ebene
- Parkettboden

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

All about the location

Als nördlichster Stadtteil Wiesbadens liegt Naurod reizvoll am Rande des Taunus. Die ausgedehnten Waldgebiete dieser sanft hügeligen Mittelgebirgslandschaft sind aufgrund ihrer dörflichen Struktur und ihres Naherholungscharakters beliebte Naherholungsgebiete nicht nur für die Nauroder Bürger.

Die homogene Bewohnerstruktur in Naurod sorgt für ein angenehmes soziales Umfeld mit Kindergärten, Grundschulen, einer internationalen Schule und vielen Sport- und Vereinen in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Tegut, Bäckereien etc. befinden sich im historischen Ortskern.

Verkehrsanbindung:

Die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 455 an die Autobahnen A3 und A66 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens, der Frankfurter Innenstadt, der Wiesbadener Innenstadt und der Mainzer Innenstadt.

Über drei Stadtbuslinien (20, 21 und 22) der ESWE ist Naurod sehr gut an die Wiesbadener Innenstadt angebunden.

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com