Wiesbaden – Auringen

Familienfreundliche Residenz mit großem Garten im Grünen!

Número de propiedad: 25006039

PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 167 m² • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.001 m²

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

De un vistazo

Número de propiedad	25006039
Superficie habitable	ca. 167 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 105 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	288.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

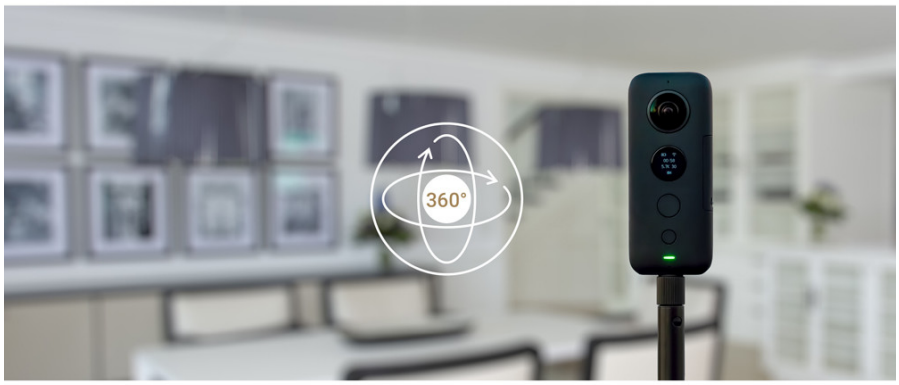
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Una primera impresión

Diese charmante Immobilie bietet eine faszinierende Kombination aus großzügigem Wohnraum und naturnaher Lage. Das freistehende Einfamilienhaus, das 1965 erbaut und seitdem sorgfältig gepflegt wurde, erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 167 m². Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1001 m² bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Ihre Familie.

Mit insgesamt fünf Zimmern ist ausreichend Platz für individuelles Wohnen vorhanden. Vier geräumige Schlafzimmer sorgen dafür, dass jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort findet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie ein und die Einbauküche, ausgestattet mit einem Gasherd, begeistert jeden Hobbykoch. Die Immobilie wurde immer wieder gepflegt und instandgehalten.
Im Bereich der Freizeitgestaltung bietet das Haus zusätzlichen Mehrwert. Der Keller mit viel Nutzfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbies oder als Lagerfläche. Eine integrierte Sauna ermöglicht erholsame Entspannung im eigenen Zuhause mit anschließender Erholung im Garten.

Das offene Grundstück ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Der gepflegte Garten mit einer Pergola bietet reichlich Platz für Spiel und Erholung im Freien. Eine Grillecke mit einem Gartenhaus verspricht gemütliche Sommertage mit Familie und Freunden. Von hier aus können Sie den Blick ins Grüne genießen. Für Wanderfreunde bietet die naturnahe Lage direkten Zugang zu Wald und Wanderwegen.
Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeug und Lagerung bietet. Dank der Zentralheizung ist im gesamten Haus für angenehme Wärme gesorgt.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur direkten Zugang zur Natur, sondern besticht auch durch ihre Familienfreundlichkeit und den großzügigen Wohnbereich. Sie eignet sich perfekt für Familien, die ein Heim mit viel Potenzial zum Veredeln suchen.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und entdecken Sie Ihre zukünftige Wohnadresse im Taunus.

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Detalles de los servicios

- Toller Garten mit Grillecke und viel Platz für die Familie
- Pergola zum sitzen im Schatten
- Einbauküche mit Gasherd
- Keller mit viel Platz und Hobbybereich
- Sauna
- Zwei Tageslichtbäder
- Großes Dachgeschoss mit Küche und Tageslichtbad
- Doppelgarage
- Weitblick in den Taunus

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Todo sobre la ubicación

Am nordöstlichen Stadtrand von Wiesbaden liegt landschaftlich reizvoll, umgeben von Feldern und Hügeln, der Stadtteil Auringen. Hier gibt es ein Einkaufszentrum mit Supermarkt und Bäckerei, eine Apotheke, die Freiwillige Feuerwehr Auringen und zahlreiche Vereine. Zwei Kindertagesstätten und alle Schulformen sind vertreten, die Internationale Schule ist in Naurod gut erreichbar. Ein Sportplatz und drei Tennisplätze bieten Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Die Wiesbadener Innenstadt, Frankfurt sowie Mainz sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen; der Anschluss an die Autobahn A3 in fünf Minuten. Auch der Stadtbus ist an Auringen angeschlossen, ebenso die Ländchesbahn, die regelmäßig zwischen Wiesbaden und Niedernhausen verkehrt.

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 288.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25006039 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com