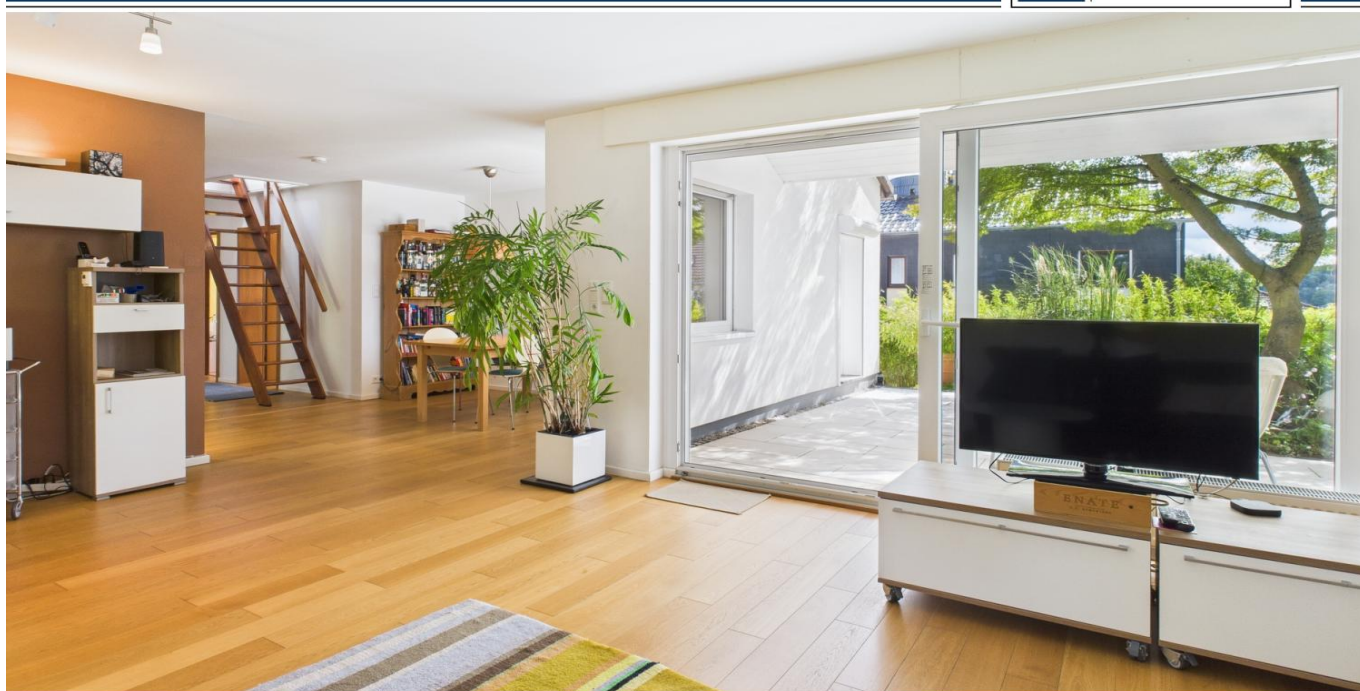


Wiesbaden – Naurod

¡Vivienda de una sola planta! Casa unifamiliar ideal para familias, muy bien cuidada y con un amplio jardín.

Número de propiedad: 25006075



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 689.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 727 m²

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

- 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: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

De un vistazo

Número de propiedad	25006075
Superficie habitable	ca. 125 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	689.000 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. 49 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	157.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



VP 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



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propiedad



Ihre Immobilienspezialisten

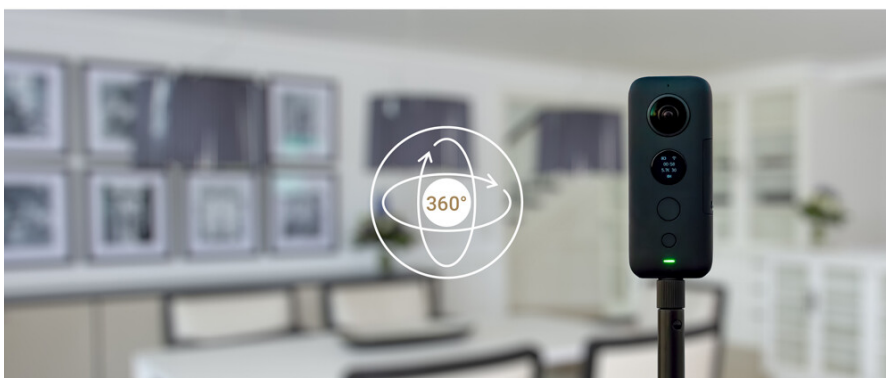
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 1972, es un hogar atractivo para familias o parejas que aprecian la vida en una sola planta. Los aproximadamente 125 m² de espacio habitable están cuidadosamente distribuidos y consta de cuatro habitaciones. Un ático adicional de 49 m² ofrece diversas posibilidades. La casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 727 m² y está rodeada de un jardín cuidadosamente diseñado. Un atractivo estanque, junto con la cuidada vegetación, crea zonas tranquilas y realza el atractivo visual de la propiedad. Una sauna independiente ofrece relajación, perfecta para desconectar después del trabajo o los fines de semana. En el interior, encontrará cuatro dormitorios. El salón-comedor central es el corazón de la casa e impresiona por su ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, se accede a la espaciosa terraza cubierta, que ofrece un remanso de paz y tranquilidad. La cocina adyacente, con rincón de desayuno, tiene un diseño funcional y ofrece todo lo necesario para disfrutar cocinando juntos. Esta planta también cuenta con un baño con luz natural y un aseo de invitados independiente, especialmente práctico para visitas o familiares. El amplio espacio de almacenamiento es un punto a destacar: tres cobertizos independientes en el jardín ofrecen amplio espacio para herramientas de jardinería, bicicletas o equipo de temporada. El garaje adjunto con acceso directo completa la oferta, ofreciendo espacio de almacenamiento adicional y aparcamiento seguro para su vehículo. El buen estado de toda la propiedad refleja el esmero de los anteriores propietarios. Tiendas, guarderías, colegios (por ejemplo, Frankfurt International School Wiesbaden y Wickerbach Primary School), así como zonas recreativas e instalaciones de ocio, se encuentran a poca distancia. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Detalles de los servicios

- 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 ausgebaute Nutzfläche im Dach
- ruhige Terrasse zur Sackgasse
- Garten zur Straße
- drei Schlafzimmer , Wohn- Essbereich, Küche, Bad, Gäste- WC auf einer Ebene
- Parkettboden

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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