

Wiesbaden – Nordenstadt

## Appartement 3 pièces bien entretenu avec balcon et place de parking souterrain à Wiesbaden- Nordenstadt !

CODE DU BIEN: 25006070



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006070
Surface habitable	ca. 69,1 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

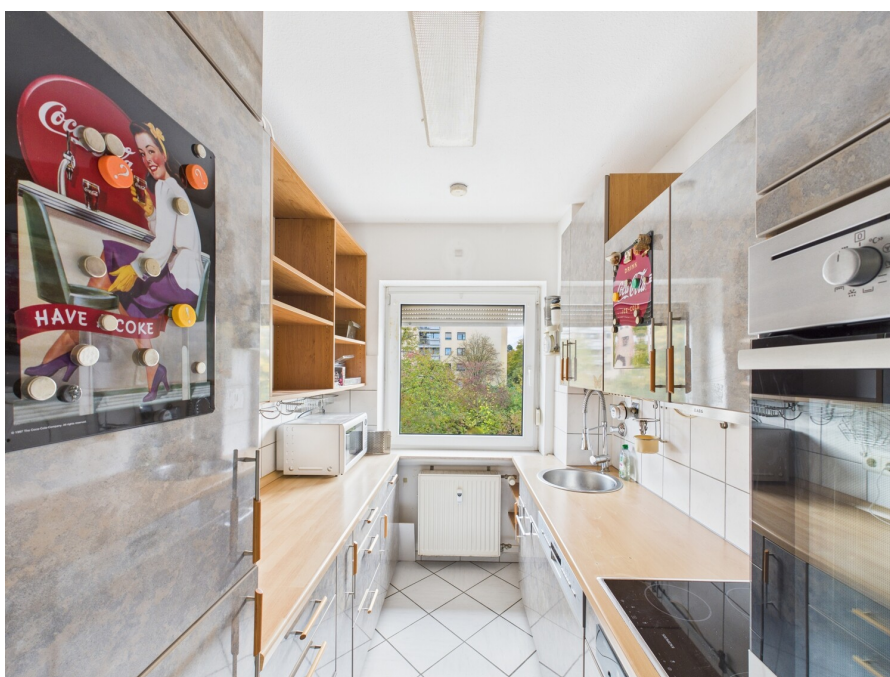
CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	139.32 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

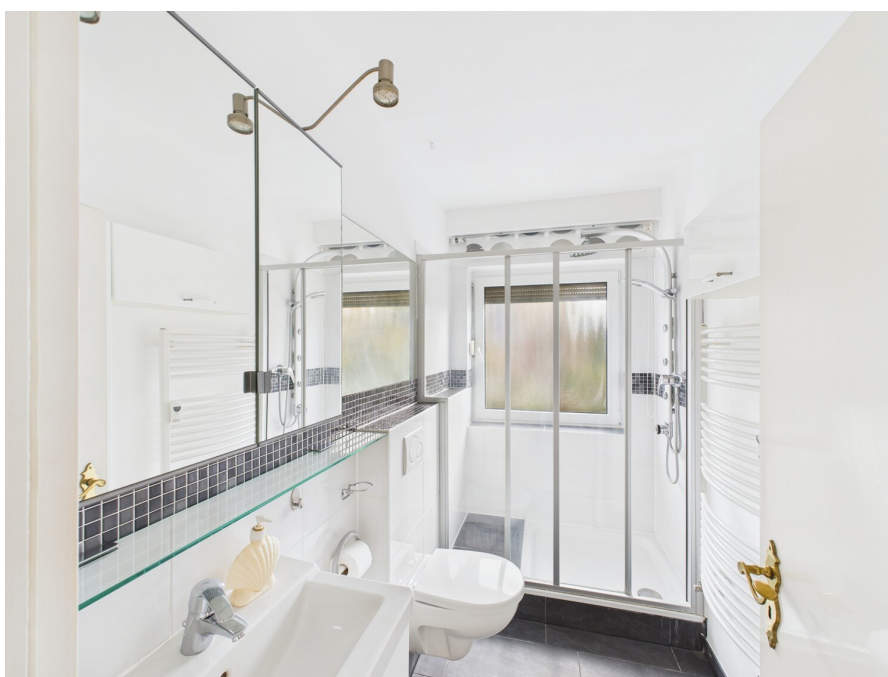
## La propriété





CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propriété



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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Une première impression

Ce T4 bien entretenu, construit en 1973, offre environ 69 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son agencement bien pensé et son atmosphère agréable en font un logement confortable, idéal pour les propriétaires occupants à la recherche d'un appartement solide avec un fort potentiel. Dès l'entrée, vous découvrirez un séjour lumineux et spacieux donnant sur un balcon ensoleillé, parfait pour se détendre en plein air. Le séjour dessert la cuisine et le couloir, qui mène aux deux chambres et à la salle de bains rénovée. La cuisine équipée est en excellent état et offre de nombreux rangements ainsi que tous les appareils électroménagers essentiels. Le sol est principalement recouvert de parquet stratifié facile d'entretien, tandis que la salle de bains et la cuisine sont carrelées. Le double vitrage assure un confort thermique optimal. L'appartement est chauffé par un chauffage central au gaz. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire, et une place de parking en sous-sol permet de se garer facilement dans l'immeuble. En résumé, cet appartement est en excellent état et offre une base solide pour laisser libre cours à votre imagination en matière d'aménagement. Un appartement bien conçu avec une cuisine équipée en excellent état, un balcon et une place de parking souterrain – idéal pour les propriétaires occupants à la recherche d'un logement confortable à Wiesbaden-Nordenstadt.

CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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