

Wiesbaden – Naurod

## Vie de plain-pied ! Maison individuelle familiale très bien entretenue avec un grand jardin.

CODE DU BIEN: 25006075



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

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 727 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

- 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: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006075
Surface habitable	ca. 125 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	157.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

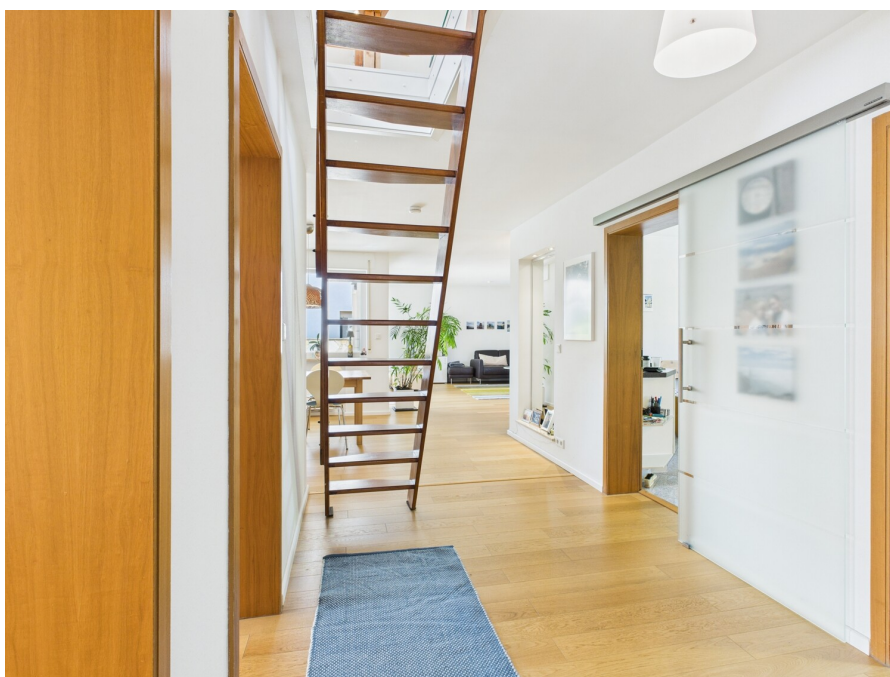
## La propriété





CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

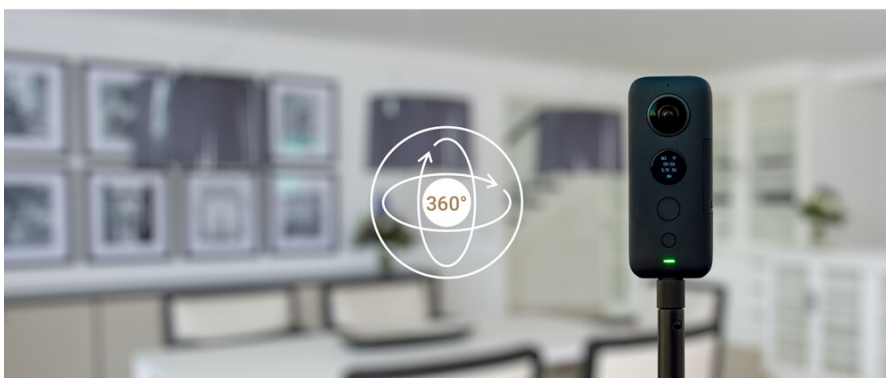
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1972, est idéale pour les familles ou les couples appréciant le confort d'une vie de plain-pied. Ses 125 m<sup>2</sup> habitables environ sont agencés avec soin et comprennent quatre pièces. Un grenier aménagé de 49 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison est implantée sur un terrain d'environ 727 m<sup>2</sup> et est entourée d'un jardin paysager. Un joli bassin, agrémenté de plantations soignées, crée des espaces paisibles et met en valeur la beauté de la propriété. Un sauna indépendant invite à la détente, parfait pour se relaxer après le travail ou le week-end. À l'intérieur, vous trouverez quatre chambres. La pièce de vie centrale, comprenant salon et salle à manger, est le cœur de la maison et séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante. De là, vous accédez à une spacieuse terrasse couverte, véritable havre de paix. La cuisine attenante, avec son coin repas, est fonctionnelle et entièrement équipée pour cuisiner ensemble dans une ambiance conviviale. Ce niveau comprend également une salle de bain baignée de lumière naturelle et des toilettes séparées, très pratiques pour les visiteurs ou les membres de la famille. L'espace de rangement généreux est un atout majeur : trois abris de jardin séparés offrent un vaste espace pour les outils de jardin, les vélos ou le matériel saisonnier. Le garage attenant avec accès direct complète l'ensemble, offrant un espace de rangement supplémentaire et un stationnement sécurisé pour votre véhicule. L'excellent état de la propriété témoigne du soin apporté par les anciens propriétaires. Commerces, crèches, écoles (notamment la Frankfurt International School Wiesbaden et l'école primaire de Wickerbach), ainsi que zones de loisirs et infrastructures de loisirs sont tous facilement accessibles. Nous restons à votre disposition pour toute demande !



CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Détails des commodités

- sehr schön angelegter Garten mit Teich
- Saunahütte im Garten
- Garage
- viel Abstellfläche durch drei Schuppen im Garten
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- zusätzliche ca. 49 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dach
- ruhige Terrasse zur Sackgasse
- Garten zur Straße
- drei Schlafzimmer , Wohn- Essbereich, Küche, Bad, Gäste- WC auf einer Ebene
- Parkettboden

**CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## 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)