

Wiesbaden - Naurod

# Ruhig gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung mit zwei Duplexstellplätze und ansprechender Terrasse

CODE DU BIEN: 26006032



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

**PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26006032 - 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: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006032	Prix d'achat	259.000 EUR
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1992	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006032 - 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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**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: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Une première impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Auf rund 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Wohn- und Essbereich ist offen und einladend gestaltet und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch an und steht über eine geschmackvolle Öffnung in direkter Verbindung zum Essbereich.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die rund 12 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich großzügig gestaltet und vielfältige Möglichkeiten für ansprechende Sitzgelegenheiten bietet.

Das Tageslichtbad erfüllt aufgrund der ansprechend Ausstattung alle Wünsche für den alltägliche Bedarf.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Staufläche. Zwei Duplex-Stellplätze runden das Angebot ab und tragen zu einer komfortablen Parksituation bei.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Lage von Wiesbaden-Naurod. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie die Nähe zu weitläufigen Grün- und Naherholungsflächen aus.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 8.940 €. Somit eignet sich diese Immobilie sowohl zur kurzfristigen Eigennutzung als auch

als solide Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und stehen Ihnen bei Rückfragen sowie zur Vereinbarung einer individuelle Besichtigung gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Détails des commodités

Ansprechende Eigentumswohnung in Naurod:

Zur WEG:

- Baujahr 1992
- Überschaubare, gepflegte WEG mit insgesamt 18 Einheiten auf 3 Häusern aufgeteilt
- Heizung: Gaszentral- Warmwasser, welche 2016 erneuert wurde

Zur Eigentumswohnung:

- Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Halboffene Küche: Einbauküche aus 07/2022 mit Kühlschrank, elektr. Herd, Dunstabzugshaube Typ Umluft, Spülmaschine
- Terrasse: ca. 12m<sup>2</sup>, welche zu 1/2 zur Wohnfläche berechnet wird
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Fußbodenheizung mit individueller Regulierung der einzelnen Räume
- Zwei Duplexstellplätze inkl. Handsender für Garagentor

Aktuell Vermiete:

- Kaltmiete: 745,-€, 8.940,-€ p.a.
- Mietvertrag seit 09.2024
- Eigenbezug kurzfristig möglich

**CODE DU BIEN: 26006032 - 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: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26006032 - 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)