

Wiesbaden – Naurod

Familienfreundliches, modernes Einfamilienhaus mit 174 m² Wohn-Nutzfläche

CODE DU BIEN: 26006006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 727 m²

CODE DU BIEN: 26006006 - 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: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006006	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 49 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	157.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

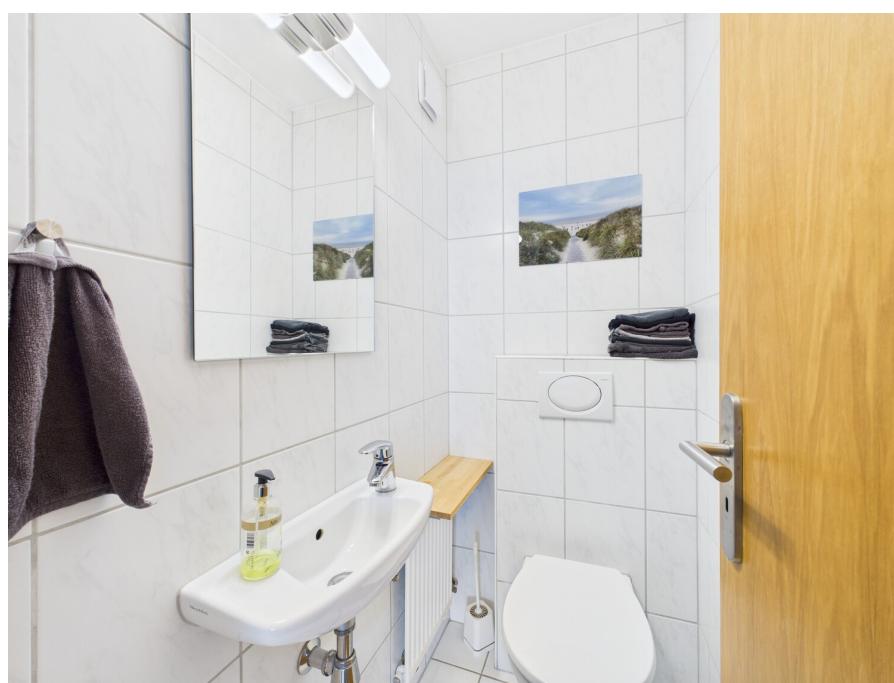
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



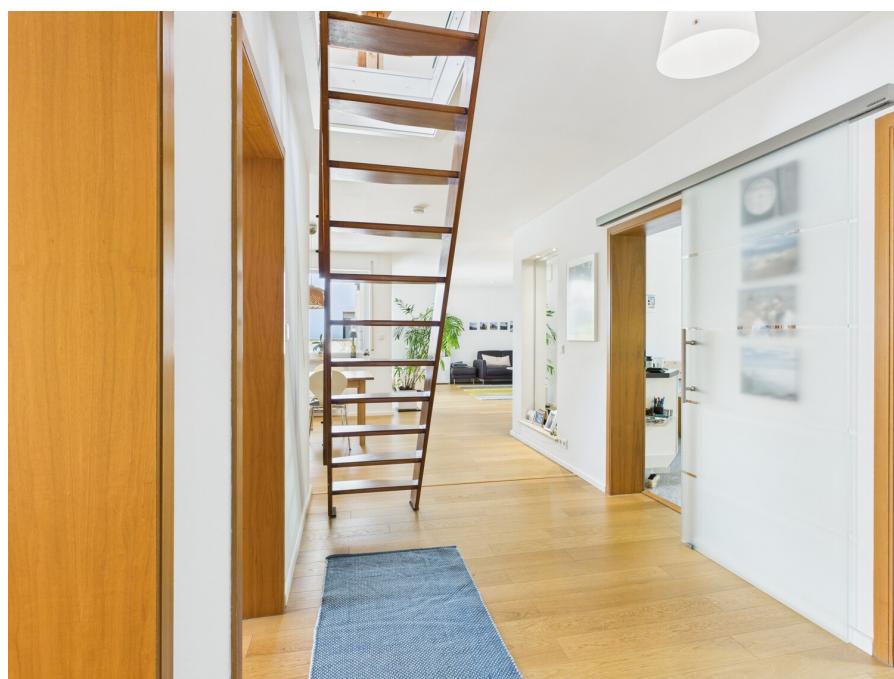
CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006006 - 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

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

CODE DU BIEN: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 ist ein ansprechendes Zuhause für Familien oder Paare, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen. Die Wohnfläche von etwa ca. 125 m² ist durchdacht aufgeteilt und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Zusätzliche ca. 49 m² wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus steht auf einem ca. 727 m² großen Grundstück und ist von einem liebevoll gestalteten Garten umgeben. Hier befindet sich ein attraktiver Teich, der zusammen mit der gepflegten Bepflanzung Ruhezonen schafft und das Grundstück optisch aufwertet. Für Entspannung sorgt die separate Saunahütte, die nach Feierabend oder am Wochenende zum Entspannen einlädt.

Im Inneren erwarten Sie insgesamt vier Schlafzimmer. Der zentrale Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und besticht durch seine helle, angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie zur großzügigen, überdachten Terrasse, die einen geschützten und ruhigen Rückzugsort darstellt. Die angrenzende Küche mit Essecke ist funktional geschnitten und bietet alles, was man für gemeinsamen Kochspaß braucht. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC, das besonders praktisch für Besucher oder Familienmitglieder ist.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Abstellfläche: Drei separate Schuppen im Garten bieten reichlich Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Ausrüstung. Die zugehörige Garage mit direktem Zugang ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum sowie einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie zeugt vom sorgfältigen Umgang der bisherigen Eigentümer. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen (z.B. Frankfurt International School Wiesbaden und die Wickerbach-Grundschule) sowie Naherholungsgebiete und Freizeiteinrichtungen sind binnen weniger Minuten erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 26006006 - 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 m²
- zusätzliche ca. 49 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dach
- insgesamt 174 m² Wohn-Nutzfläche
- ruhige Terrasse zur Sackgasse
- Garten zur Straße
- drei Schlafzimmer , Wohn- Essbereich, Küche, Bad, Gäste- WC auf einer Ebene
- Parkettboden

CODE DU BIEN: 26006006 - 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: 26006006 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26006006 - 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

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

www.von-poll.com