

Wiesbaden - Naurod

Saniertes Einfamilienhaus mit Anbau, Garage und zwei Terrassen zum individuellen Gestalten

CODE DU BIEN: 26006051



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 349 m²

CODE DU BIEN: 26006051 - 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: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006051
Surface habitable	ca. 114 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1.5
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 23 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	173.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



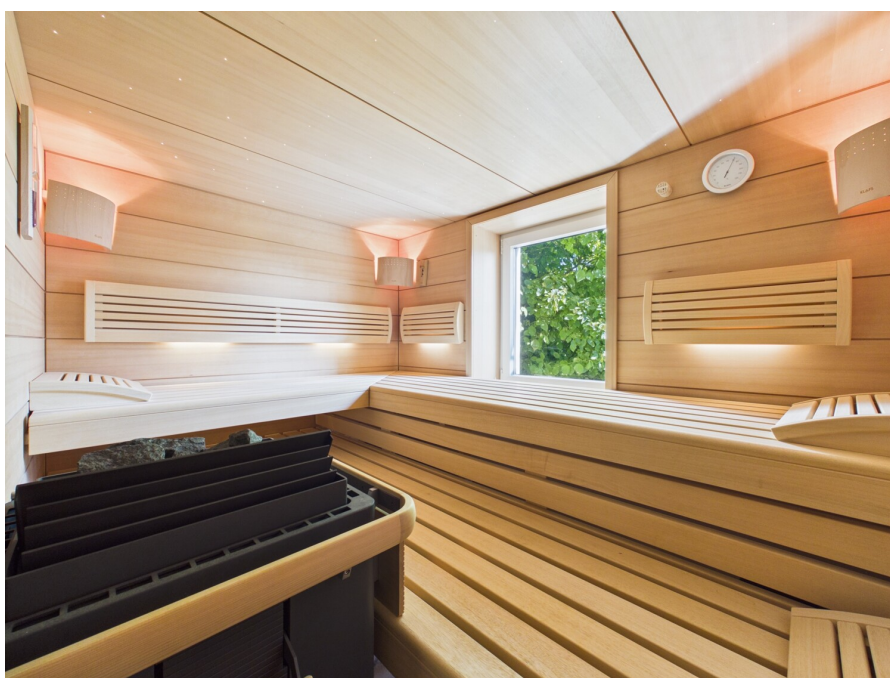
CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



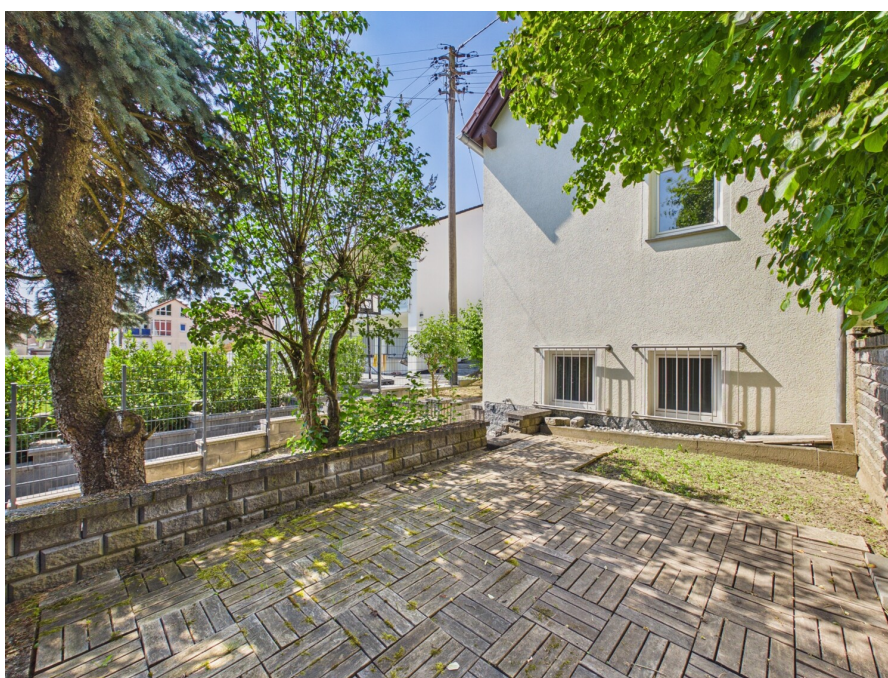
CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété



CODE DU BIEN: 26006051 - 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



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

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 verbindet den Charakter eines Bestandsgebäudes mit den Vorzügen einer umfassenden Kernsanierung sowie einer Erweiterung durch einen Anbau in den Jahren 1999/2000. Auf einem ca. 349 m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenendlage im beliebten Wiesbadener Stadtteil Naurod bietet die Immobilie rund 114 m² Wohnfläche mit einer außergewöhnlichen und vielseitigen Raumaufteilung.

Durch die Hanglage erstreckt sich das Haus über mehrere versetzt angeordnete Wohnebenen und erinnert in seiner Gestaltung an ein Terrassenhaus. Die besondere Architektur verleiht der Immobilie einen individuellen Charakter und schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Insgesamt stehen vier vollwertige Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei großzügige Durchgangszimmer, die sich beispielsweise hervorragend als Essbereich, Ankleide oder zusätzliches Homeoffice eignen. Zwei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs sorgen dafür, dass auf nahezu jeder Wohnebene ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2018 geschaffene Wellnessbereich mit einem hochwertigen Klafs Sanarium – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Nutzflächen. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein separater Weinkeller, der zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Terrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen, sowie eine Garage mit angeschlossenem Abstellraum.

Mit einer überschaubaren Modernisierung im Innenbereich haben Sie die Möglichkeit, diesem Haus Ihre persönliche Handschrift zu verleihen und ein Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu schaffen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

Détails des commodités

Einfamilienhaus mit Anbau

- Baujahr: 1960
- Kernsanierung: 1999/200
- Anbau: 1999/2000
- Grundstück: ca. 349 m²
- Wohnfläche: ca. 114 m²
- Nutzfläche: ca. 23 m²
- Vier Zimmer zzgl. zwei Durchgangszimmer
- Zwei Tageslichtbäder mit zwei jeweils separaten Gäste-WC's
- Zwei Großzügige Terrassen
- Geräumige Garage mit weiterer Abstellfläche
- Kellergeschoss mit Weinkeller, Hauswirtschaftsraum und Abstellzimmer
- Gastherme aus 2010
- Klafs Sanarium 2018

CODE DU BIEN: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

Tout sur l'emplacement

Naurod liegt im nordöstlichen Teil Wiesbadens und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Der Stadtteil ist von Wäldern, Feldern und Wiesen umgeben und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Die gewachsene, dörfliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Wohngebieten schafft eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Ortskern verfügt über eine gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie und weiteren Dienstleistern. Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten sind direkt vor Ort vorhanden und machen Naurod besonders für Familien attraktiv. Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeitangebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Verkehrsanbindung:

Naurod verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B455 sowie die Autobahnen A3 und A66 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Mainz und Frankfurt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Naurod regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler.

CODE DU BIEN: 26006051 - 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: 26006051 - 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