

Wiesbaden – Naurod

# Wohnen auf einer Ebene! Familienfreundliches, sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

????????? ??????????: 25006075



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

???? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 727 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ???????? ?????????? | 25006075   |
| ????????????        | ca. 125 m² |
| ?????????           | 5          |
| ???????????? ???    | 4          |
| ?????????           | 1          |
| ???? ?????????????  | 1972       |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 689.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>????????????       | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 49 m²                                                                             |
| ??????                         | ????????, WC<br>????????????,<br>????????, ??????                                     |

??????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 157.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

????????? ??????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ?????????



??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ????????



**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)



??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ????????



???????? ?????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ???????



???????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ????????



??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ????????



??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

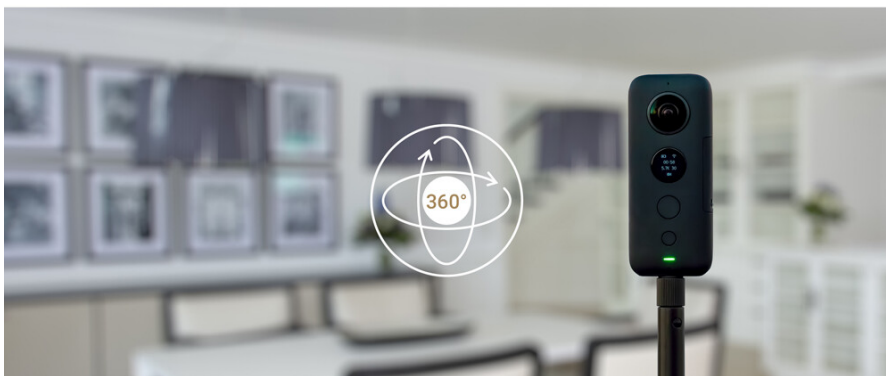
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## ??? ?????? ??????????

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 m<sup>2</sup> ist durchdacht aufgeteilt und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Zusätzliche ca. 49 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus steht auf einem ca. 727 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist von einem liebevoll gestalteten Garten umgeben. Hier befindet sich ein attraktiver Teich, der zusammen mit der gepflegten Bepflanzung Ruhezeiten 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!

??????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

?????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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