Wiesbaden – Naurod

Modernisierte, attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial und guter Anbindung !

VP azonosító: 25006005ci

VÉTELÁR: 1.220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 337 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 809 m²

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Áttekintés

VP azonosító	25006005ci
Hasznos lakótér	ca. 337 m²
Szobák	9
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.220.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 151 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	105.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Az elso benyomás

In gefragter und ruhiger Lage von Wiesbaden-Naurod präsentieren wir Ihnen dieses gepflegte Dreifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 809 m². Das Objekt ist voll vermietet und überzeugt mit soliden Mieteinnahmen sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Das Haus wurde 1980 in massiver Bauweise unter Architektenplanung errichtet und zwischen 2013 und 2016 umfassend modernisiert. Dabei wurde das Dach vollständig abgenommen und hochwertig neu aufgebaut. Zeitgleich entstand eine zusätzliche Wohneinheit im 2. Obergeschoss. Heute verfügt die Liegenschaft über drei offiziell genehmigte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 337 m² sowie weiteren ca. 151 m² Nutzfläche. Die Wohnungen bieten großzügige Grundrisse mit ca. 123 m² im Erdgeschoss, ca. 123 m² im 1. Obergeschoss und ca. 91 m² im Dachgeschoss. Hinzu kommen Keller- und Nebenräume sowie eine Garage mit weiteren Stellplätzen.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 46.320 € inklusive Garagenmiete. Ein besonderes Highlight ist das noch ungenutzte Potenzial im Untergeschoss: Hier könnte eine zusätzliche Souterrain-Wohnung von ca. 50 m² geschaffen werden. Dies eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial, selbstverständlich vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung.

Das Gebäude präsentiert sich durch zahlreiche Investitionen in einem sehr gepflegten Zustand. Neue Dachfenster mit elektrischen Außenrollläden wurden eingebaut, die Balkone saniert und mit Edelstahlgeländern versehen, sämtliche Frischwasserleitungen sowie alle Bäder und WC’s erneuert und Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Ebenso wurden die Sicherungskästen modernisiert. Auch die Außenanlagen wurden neugestaltet und mit einem Gartenhaus ergänzt.

Das Haus bietet sichere Mieteinnahmen, wertsteigernde Modernisierungen und die Option, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen – eine ideale Kombination für Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Részletes felszereltség

- Drei Wohneinheiten
- Potenzial für eine weitere Souterrain Wohnung möglich
- Wohnfläche ca. 337 m²
- Nutzfläche ca. 109 m²
- Eine Garage, zwei Stellplätze
- aktuelle Jahresmieteinnahmen 46.320 €
- vollständig unterkellert

2016 Sanierungen abgeschlossen

- neues Dach mit Dämmung
- Bau einer weiteren Wohnung im DG
- Fassade
- Wohnungen renoviert
- Alle Bäder neu
- Elektrik neu
- Heizung neu
- Balkonsanierungen inkl. Edelstahlgeländer
- Erneuerung aller Frischwasserleitungen u.v.m

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com