

Wiesbaden – Nordenstadt

## Jól karbantartott 3 szobás lakás erkélyvel és mélygarázzsal Wiesbaden-Nordenstadtban!

VP azonosító: 25006070



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25006070
Hasznos lakótér	ca. 69,1 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	249.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

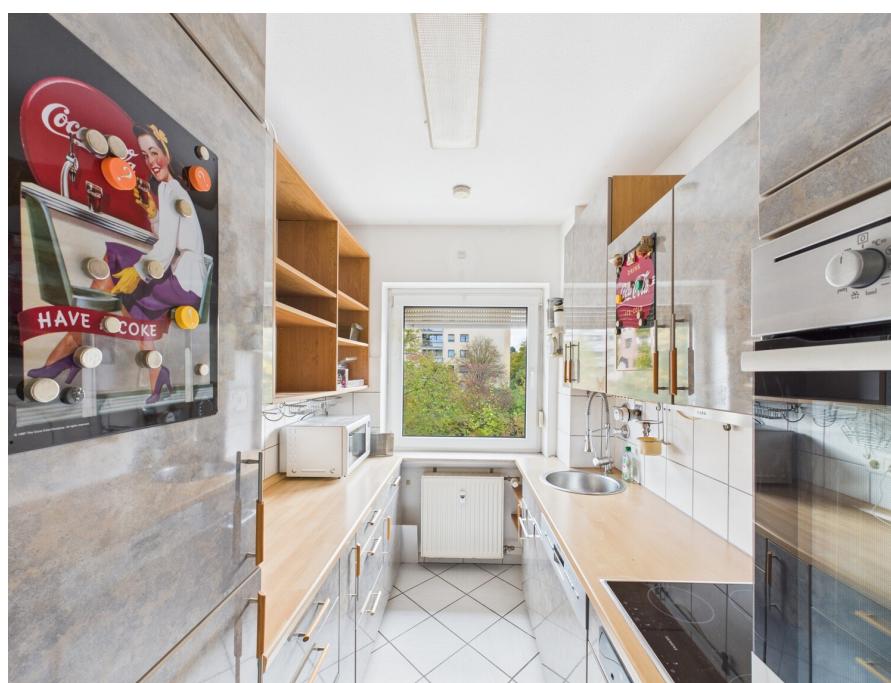
VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	139.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Az ingatlan



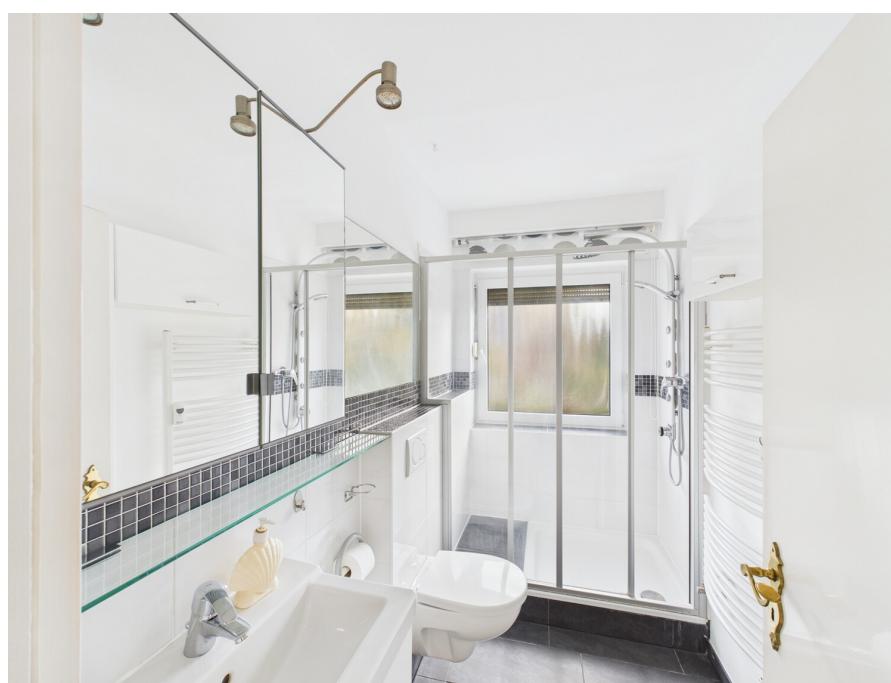
VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1973-ban épült, 3 szobás lakás körülbelül 69 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, kényelmes otthonot biztosítva jól megtervezett elrendezéssel és kellemes hangulattal – ideális azoknak a tulajdonos-lakóknak, akik egy stabil, potenciállal rendelkező lakást keresnek. Belépéskor a világos, tágas nappaliban találja magát, ahonnan ki lehet jutni a napsütötte erkélyre, amely tökéletes a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A nappaliból a konyhába és a folyosóra is be lehet jutni, ahonnan a két hálószoba és a modernizált fürdoszoba nyílik. A meglévo, beépített konyha jól karbantartott, és boséges tárolóhelyet, valamint a minden nap használatra szükséges összes szükséges háztartási gépet kínál. A padlóburkolatok túlnyomórészt könnyen kezelhető laminált padlóval borítottak, míg a fürdoszoba és a konyha járólapozott. A dupla üvegezésű ablakok hozzájárulnak a kellemes beltéri klímához. A lakás futését gáz központi futés biztosítja. A saját pince további tárolóhelyet biztosít, a földalatti parkolóhely pedig kényelmes parkolást biztosít közvetlenül az épületben. Összességében a lakás kiváló állapotban van, és szilárd alapot nyújt a saját személyes tervezési elképzelihez. Jól megtervezett lakás jól karbantartott, beépített konyhával, erkélyvel és mélygarázzsal – ideális Wiesbaden-Nordenstadtban kényelmes otthonra vágyó tulajdonos-lakók számára.

VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Részletes felszereltség

- Gaszentralheizung
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon
- Gemeinschaftlicher Wascharum im Keller
- Kellerraum
- Gepflegte WEG

**VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Minden a helyszínrol

Die Liegenschaft befindet sich in Nordenstadt, einem östlichen Vorort der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das traditionelle “Dorf im Ländchen“ bildet vom Rhein-Main-Flughafen aus gesehen das Tor nach Wiesbaden.

Die weitläufigen Wege und Pfade laden zum Verweilen und Entspannen ein. Der dörfliche Charakter verleiht Nordenstadt ein eigenes Flair und eine gemütliche Atmosphäre, dennoch sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Alles befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist gut und schnell erreichbar.

### Verkehrsanbindung

Wiesbaden Nordenstadt ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Flugplatz Erbenheim.

Nordenstadt ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die Buslinien 15, 46, 48, 262, X26 halten in Nordenstadt. Die Nachtbuslinie N2 hält alle 90 Minuten in Wiesbaden Nordenstadt.

Wiesbaden ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof.

**VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 139.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

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

**VP azonosító: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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