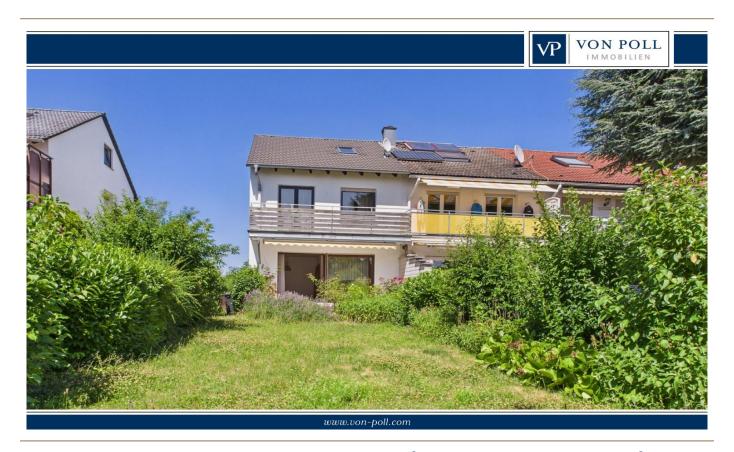


Wiesbaden - Nordenstadt

Sanierungsbedürftiges 5-Zimmer-Familiendomizil in Feldrandlage mit großem Garten

VP azonosító: 25006049



VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 314 m²



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



Áttekintés

VP azonosító	25006049
Hasznos lakótér	ca. 132 m²
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1979
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	520.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energetikai tanúsítvány
214.00 kWh/m²a
G
1979





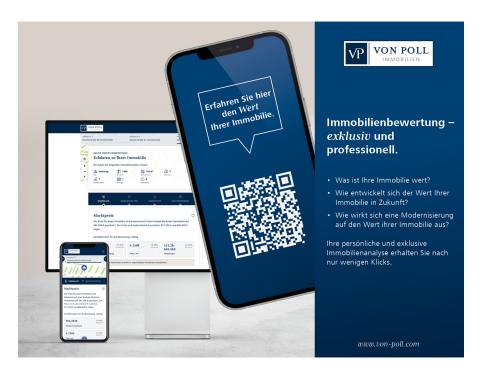




























Az ingatlan







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



Az ingatlan

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



Az elso benyomás

Dieses sanierungsbedürftige Wohndomizil in naturnaher Lage von Nordenstadt ist ideal für Familien, die einen Ort zur Ruhe und Entspannung schätzen und gleichzeitig eine optimale Verkehrsanbindung wünschen.

Die Erstbesitzer haben das Haus kontinuierlich gepflegt, sodass sich hier alles in gutem Zustand präsentiert, aber auch Raum für Ihre neuen Gestaltungsideen bietet. Der großzügige Wohnraum mit angrenzendem Essbereich bietet direkten Zugang zum perfekt ausgerichteten Garten. Die ideale Südwestausrichtung lässt viel Licht und Sonne herein. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Das großzügige Wohnangebot wird durch das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt.

Eine Einzelgarage macht das Angebot komplett. Machen Sie sich Ihr eigenes Bild und vereinbaren Sie kurzfristig einen Besichtigungstermin – es lohnt sich!



Részletes felszereltség

- Gasheizung aus dem Jahr 2013
- Dach aus dem Jahr 2017
- sanierungsbedürftig, jedoch sehr gepflegt
- Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum großen Garten
- perfekte Sonnenausrichtung
- drei Schlafzimmer auf einer Ebene
- ausgebautes Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- weiteres Bad im Keller
- Außentreppe vom Keller zum Garten
- Einzelgarage



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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com