

Wiesbaden – Nordenstadt

# Appartamento di 3 locali ben tenuto con balcone e posto auto sotterraneo a Wiesbaden-Nordenstadt!

**Codice oggetto: 25006070**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,1 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006070
Superficie netta	ca. 69,1 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

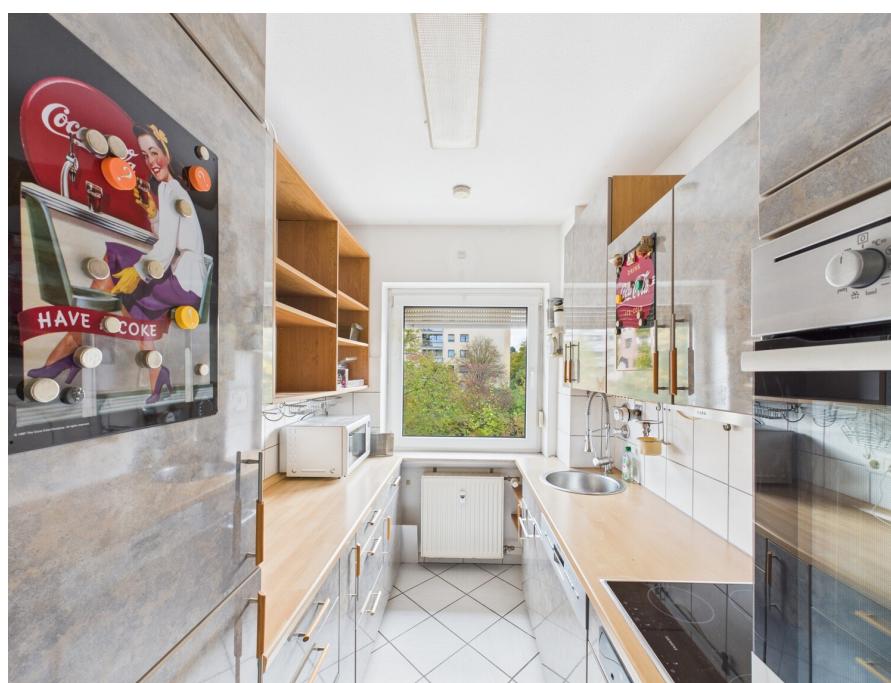
Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	139.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La proprietà



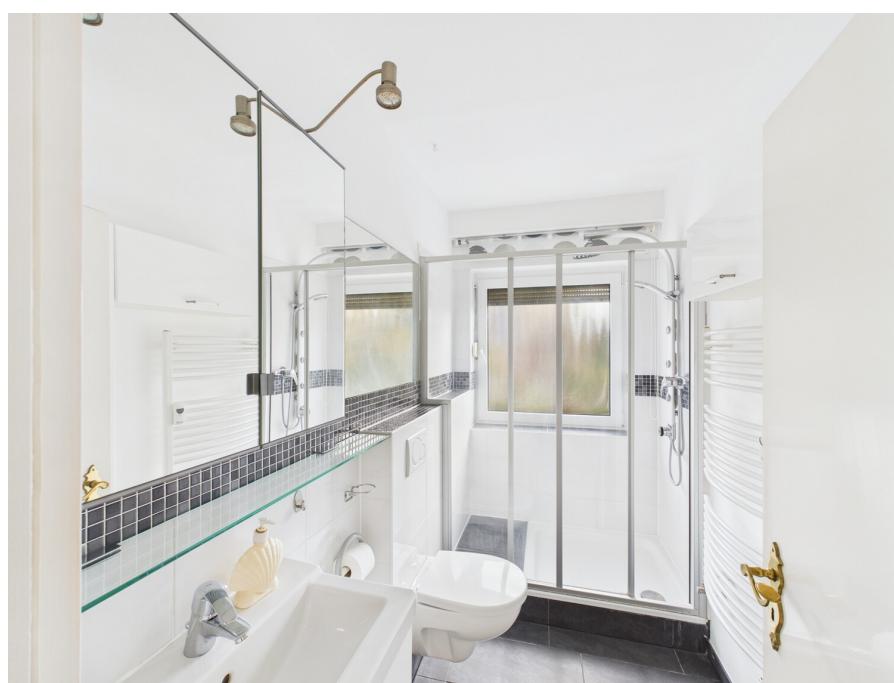
Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Una prima impressione

Questo appartamento di 3 locali, costruito nel 1973 e ben tenuto, offre circa 69 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo una casa confortevole con una disposizione ben progettata e un'atmosfera piacevole: ideale per i proprietari che cercano un appartamento solido con potenziale. Entrando, vi troverete nell'ampio e luminoso soggiorno con accesso al balcone soleggiato, perfetto per rilassarsi all'aperto. Dal soggiorno si accede sia alla cucina che al corridoio, che conduce alle due camere da letto e al bagno modernizzato. La cucina attrezzata esistente è ben tenuta e offre ampio spazio di stoccaggio e tutti gli elettrodomestici essenziali per l'uso quotidiano. I pavimenti sono prevalentemente rivestiti in laminato di facile manutenzione, mentre il bagno e la cucina sono piastrellati. Le finestre con doppi vetri contribuiscono a un clima interno confortevole. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio e un posto auto sotterraneo garantisce un comodo parcheggio direttamente nell'edificio. Nel complesso, l'appartamento è in ottime condizioni e offre una solida base per le vostre idee di design personali. Un appartamento ben progettato con una cucina attrezzata ben tenuta, balcone e posto auto sotterraneo: ideale per i proprietari che cercano una casa confortevole a Wiesbaden-Nordenstadt.

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25006070 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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