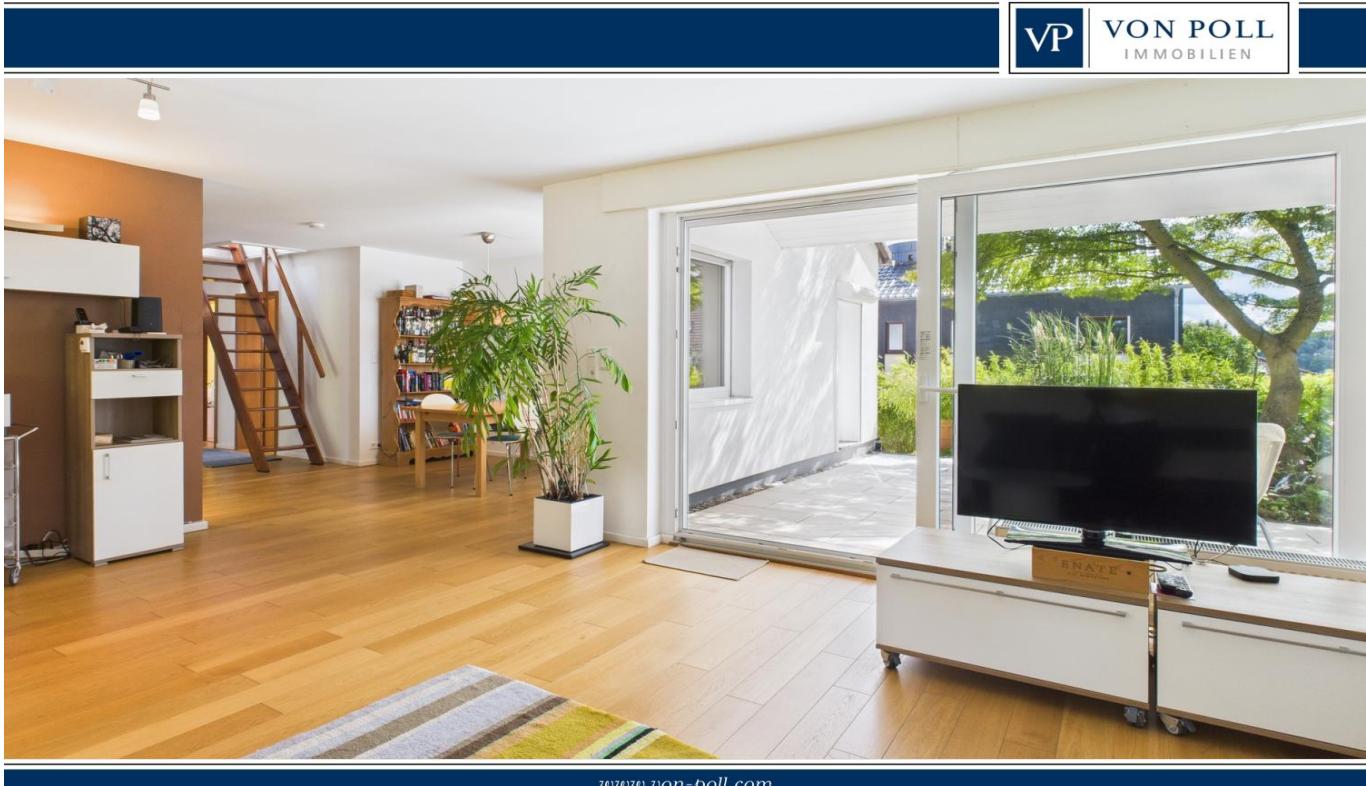


Wiesbaden – Naurod

Casa indipendente su un unico livello, ideale per le famiglie, molto ben tenuta e con ampio giardino.

Codice oggetto: 25006075



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 727 m²

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006075
Superficie netta	ca. 125 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	157.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



VP | 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



Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



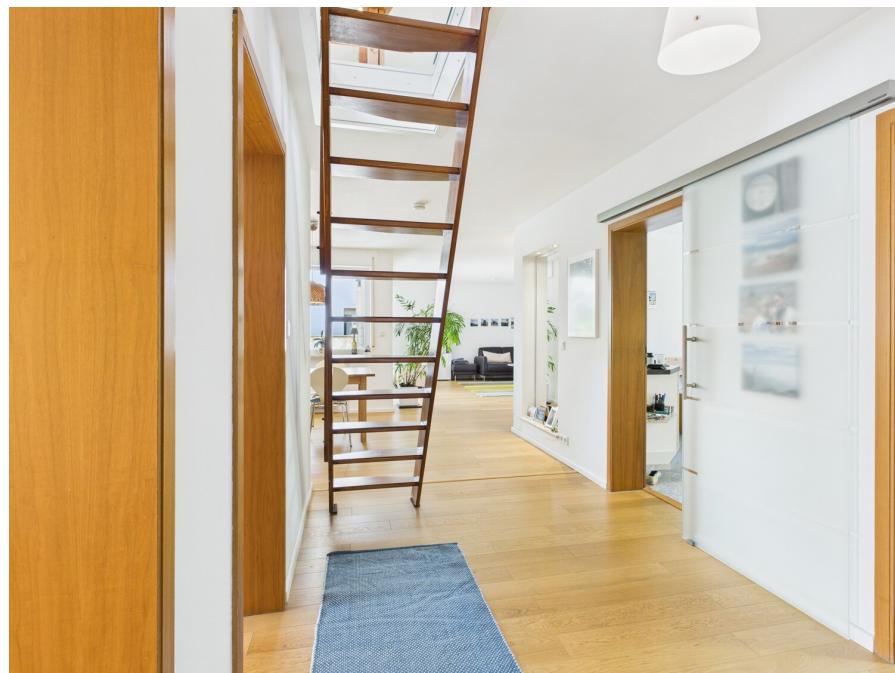
Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten

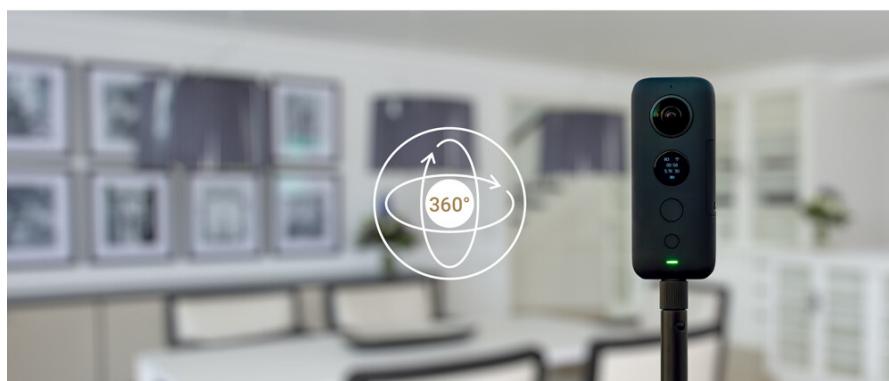
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

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

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1972, è un'abitazione ideale per famiglie o coppie che apprezzano la vita su un unico livello. La superficie abitabile di circa 125 m² è sapientemente distribuita e comprende quattro stanze. Ulteriori 49 m² di soffitta rifinita offrono diverse possibilità. La casa sorge su un terreno di circa 727 m² ed è circondata da un giardino curato nei minimi dettagli. Un grazioso laghetto, insieme alle piante ben curate, crea angoli tranquilli e valorizza l'aspetto della proprietà. Una cabina sauna separata offre relax, perfetta per rilassarsi dopo il lavoro o nei fine settimana. All'interno, troverete quattro camere da letto. La zona giorno e pranzo centrale è il cuore della casa e colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente. Da qui si accede all'ampia terrazza coperta, che offre un rifugio riparato e tranquillo. La cucina adiacente con angolo colazione è progettata in modo funzionale e offre tutto il necessario per cucinare insieme. Questo piano dispone anche di un bagno con luce naturale e di un WC separato per gli ospiti, particolarmente comodo per ospiti o familiari. L'ampio spazio di stoccaggio è un punto di forza: tre capanni separati in giardino offrono ampio spazio per attrezzi da giardino, biciclette o attrezzature stagionali. Il garage annesso con accesso diretto completa l'offerta, offrendo ulteriore spazio di stoccaggio e parcheggio sicuro per il vostro veicolo. Le condizioni ben tenute dell'intera proprietà riflettono l'attenta cura dei precedenti proprietari. Negozi, asili, scuole (ad esempio, la Frankfurt International School di Wiesbaden e la scuola elementare di Wickerbach), nonché aree ricreative e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Dettagli dei servizi

- sehr schön angelegter Garten mit Teich
- Saunahütte im Garten
- Garage
- viel Abstellfläche durch drei Schuppen im Garten
- Wohnfläche ca. 125 m²
- zusätzliche ca. 49 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dach
- ruhige Terrasse zur Sackgasse
- Garten zur Straße
- drei Schlafzimmer , Wohn- Essbereich, Küche, Bad, Gäste- WC auf einer Ebene
- Parkettboden

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m²*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 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: 25006075 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com