

Wiesbaden - Naurod

# Ruhig gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung mit zwei Duplexstellplätze und ansprechender Terrasse

Codice oggetto: 26006032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26006032 - 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: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26006032	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 64 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1992	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La proprietà



Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La proprietà



Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La proprietà



Codice oggetto: 26006032 - 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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

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

Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnumfeld.**

**Auf rund 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Wohn- und Essbereich ist offen und einladend gestaltet und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch an und steht über eine geschmackvolle Öffnung in direkter Verbindung zum Essbereich.**

**Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die rund 12 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich großzügig gestaltet und vielfältige Möglichkeiten für ansprechende Sitzgelegenheiten bietet.**

**Das Tageslichtbad erfüllt aufgrund der ansprechend Ausstattung alle Wünsche für den alltägliche Bedarf.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.**

**Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Staufläche. Zwei Duplex-Stellplätze runden das Angebot ab und tragen zu einer komfortablen Parksituation bei.**

**Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Lage von Wiesbaden-Naurod. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie die Nähe zu weitläufigen Grün- und Naherholungsflächen aus.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 8.940 €. Somit eignet sich diese Immobilie sowohl zur kurzfristigen Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.**

**Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und stehen Ihnen bei Rückfragen sowie zur Vereinbarung einer individuelle Besichtigung gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## **Dettagli dei servizi**

**Ansprechende Eigentumswohnung in Naurod:**

**Zur WEG:**

- Baujahr 1992
- Überschaubare, gepflegte WEG mit insgesamt 18 Einheiten auf 3 Häusern aufgeteilt
- Heizung: Gaszentral- Warmwasser, welche 2016 erneuert wurde

**Zur Eigentumswohnung:**

- Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Halboffene Küche: Einbauküche aus 07/2022 mit Kühlschrank, elektr. Herd, Dunstabzugshaube Typ Umluft, Spülmaschine
- Terrasse: ca. 12m<sup>2</sup>, welche zu 1/2 zur Wohnfläche berechnet wird
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Fußbodenheizung mit individueller Regulierung der einzelnen Räume
- Zwei Duplexstellplätze inkl. Handsender für Garagentor

**Aktuell Vermiete:**

- Kaltmiete: 745,-€, 8.940,-€ p.a.
- Mietvertrag seit 09.2024
- Eigenbezug kurzfristig möglich

**Codice oggetto: 26006032 - 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: 26006032 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26006032 - 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](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)**