

Wiesbaden - Auringen

# Freistehendes Haus mit liebevoll angelegtem Garten zum Veredeln!

*Codice oggetto: 26006029*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

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

**Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26006029	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Superficie lorda	ca. 105 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	288.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## 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: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

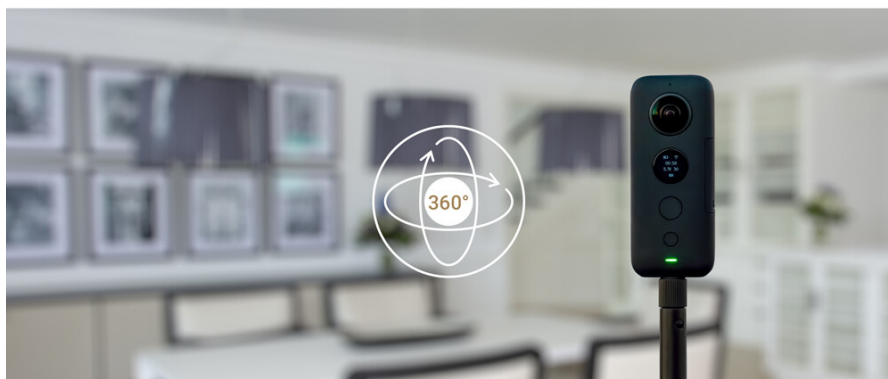
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

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: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## Una prima impressione

Diese charmante Immobilie bietet eine faszinierende Kombination aus großzügigem Wohnraum und naturnaher Lage. Das freistehende Einfamilienhaus, das 1965 erbaut und seitdem sorgfältig gepflegt wurde, erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup>. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1001 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Ihre Familie.

Mit insgesamt fünf Zimmern ist ausreichend Platz für individuelles Wohnen vorhanden. Vier geräumige Schlafzimmer sorgen dafür, dass jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort findet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie ein und die Einbauküche, ausgestattet mit einem Gasherd, begeistert jeden Hobbykoch. Die Immobilie wurde immer wieder gepflegt und instandgehalten.

Im Bereich der Freizeitgestaltung bietet das Haus zusätzlichen Mehrwert. Der Keller mit viel Nutzfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbies oder als Lagerfläche. Eine integrierte Sauna ermöglicht erholsame Entspannung im eigenen Zuhause mit anschließender Erholung im Garten.

Das offene Grundstück ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Der gepflegte Garten mit einer Pergola bietet reichlich Platz für Spiel und Erholung im Freien. Eine Grillecke mit einem Gartenhaus verspricht gemütliche Sommertage mit Familie und Freunden. Von hier aus können Sie den Blick ins Grüne genießen. Für Wanderfreunde bietet die naturnahe Lage direkten Zugang zu Wald und Wanderwegen.

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeug und Lagerung bietet. Dank der Zentralheizung ist im gesamten Haus für angenehme

Wärme gesorgt.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur direkten Zugang zur Natur, sondern besticht auch durch ihre Familienfreundlichkeit und den großzügigen Wohnbereich. Sie eignet sich perfekt für Familien, die ein Heim mit viel Potenzial zum Veredeln suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und entdecken Sie Ihre zukünftige Wohnadresse im Taunus.

**Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## Dettagli dei servizi

- Toller Garten mit Grillecke und viel Platz für die Familie
- Pergola zum sitzen im Schatten
- Einbauküche mit Gasherd
- Keller mit viel Platz und Hobbybereich
- Sauna
- Zwei Tageslichtbäder
- Großes Dachgeschoss mit Küche und Tageslichtbad
- Doppelgarage
- Weitblick in den Taunus

**Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## Tutto sulla posizione

Am nordöstlichen Stadtrand von Wiesbaden liegt landschaftlich reizvoll, umgeben von Feldern und Hügeln, der Stadtteil Auringen. Hier gibt es ein Einkaufszentrum mit Supermarkt und Bäckerei, eine Apotheke, die Freiwillige Feuerwehr Auringen und zahlreiche Vereine. Zwei Kindertagesstätten und alle Schulformen sind vertreten, die Internationale Schule ist in Naurod gut erreichbar. Ein Sportplatz und drei Tennisplätze bieten Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Die Wiesbadener Innenstadt, Frankfurt sowie Mainz sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen; der Anschluss an die Autobahn A3 in fünf Minuten. Auch der Stadtbus ist an Auringen angeschlossen, ebenso die Ländchesbahn, die regelmäßig zwischen Wiesbaden und Niedernhausen verkehrt.

**Codice oggetto: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## 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: 26006029 - 65207 Wiesbaden - Auringen**

## 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)