

Wiesbaden – Naurod

# Familiendomizil in traumhafter Aussichtslage von Naurod

Objektnummer: 24006047



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 954 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006047
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2029		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed market price analysis for a property.

**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)



Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

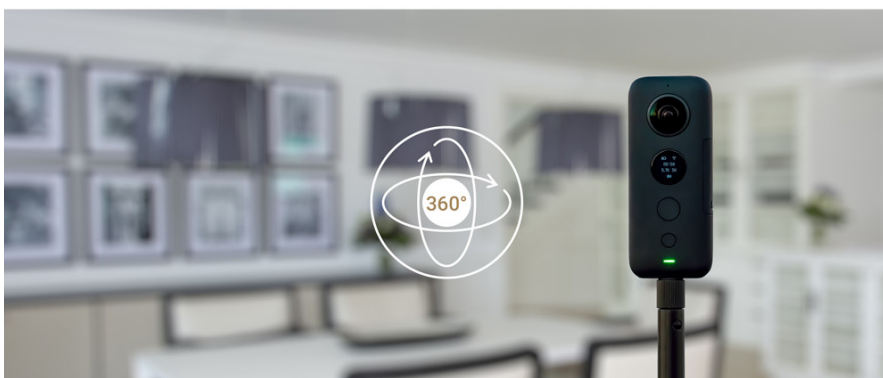
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



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

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer verteilt über zwei Etagen und einem weiteren Untergeschoss, ist hier ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Das Haus besticht durch seine idyllische Lage auf einem ca. 954 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer herrlichen, südwestlichen Ausrichtung. Diese Lage verspricht nicht nur eine tolle Aussicht, sondern auch viel Sonnenschein und Licht in den gemütlichen Wohnräumen. Die Immobilie verfügt zudem über einen Balkon und zwei Terrassen, die zu behaglichen Stunden im Freien einladen. Auch eine Einzelgarage ist vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bietet. Der gepflegte Zustand des Hauses spricht für sich, wobei weiterer Modernisierungsbedarf gegeben ist. Insgesamt bietet dieses Haus mit seinem großen Grundstück, der idealen Familienaufteilung und der schönen Lage alles, was man für ein gemütliches Zuhause benötigt. Neben der Revitalisierung des Hauses, bietet das Grundstück auch gute Optionen für eine attraktive Neubebauung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen.

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Ausstattung und Details

- stilvolles Parkett im Wohnbereich
- 1 Balkon mit Süd-West Ausrichtung
- 2 Terrassen mit Süd-West Ausrichtung
- großes Grundstück mit Blicklage
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Gäste-WC
- Bad im Untergeschoss
- großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten
- praktischer Abstellraum im Terrassenbereich
- Sauna
- große Einzelgarage

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Alles zum Standort

Als nördlichster Stadtteil Wiesbadens liegt Naurod reizvoll am Rande des Taunus. Die umfangreichen Waldgebiete dieser sanft hügeligen Mittelgebirgslandschaft sind wegen der dörflichen Struktur und dem Naherholungscharakter nicht nur für Nauroder Bürger beliebte Erholungsflächen. Die homogene Einwohnerstruktur in Naurod gewährleistet ein angenehmes soziales Umfeld mit Kindergärten, Grundschulen, internationaler Schule und vielen Sport- und Gesellschaftsvereinen in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie der Tegut Supermarkt, Bäckereien etc. finden Sie im historischen Ortskern. Verkehrsanbindungen: Die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 455 an die A3 und A66 ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens, der Frankfurter Innenstadt, Wiesbaden Stadtmitte, Mainz Innenstadt. Über drei Stadtbuslinien (20, 21 und 22) der ESWE ist Naurod sehr gut an die Wiesbadener Innenstadt angeschlossen.

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 225.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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