

Wiesbaden – Naurod

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in ruhiger Lage!

Property ID: 24006032



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

**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## At a glance

Property ID	24006032	Purchase Price	255.000 EUR
Living Space	ca. 71 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1992	Modernisation / Refurbishment	2021
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	136.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2024	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## The property



Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## The 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?

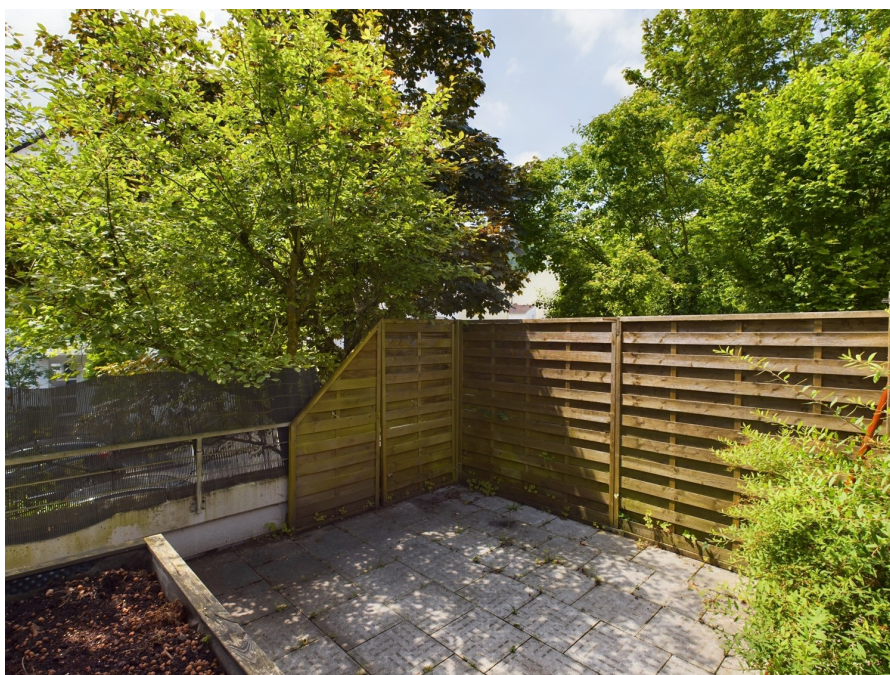
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## The property



Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## The property

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)

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## A first impression

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1992 befindet sich diese gut geschnittene und moderne Wohnung. Die Wohnfläche beträgt ca. 71 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2 Zimmer, davon ein Schlafzimmer, sowie ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Süd-Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage und eignet sich hervorragend, zum Abschalten vom Alltagsstress. Das Badezimmer wurde im Jahr 2019 modernisiert und präsentiert sich in einem modernen und attraktiven Design. Zudem hat die Eigentümergemeinschaft die Fassade der Immobilie im Jahr 2021 renovieren lassen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auch die Infrastruktur in der Umgebung dieser Immobilie ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie eignet sich daher ideal für Singles oder Paare, die eine angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger und dennoch zentraler Lage schätzen. Ein großzügiger Kellerraum und ein Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Details of amenities

- Einbauküche
  - modernes Bad saniert 2019
  - Fassade saniert 2021
  - geräumiger Kellerraum
  - großzügige Terrasse
  - Duplex-Stellplatz
  - Laminatboden
  - Fußbodenheizung in ganzer Wohnung
  - Heizkosten in Hausgeld enthalten
- Hausgeld pro Monat setzte sich wie folgt zusammen:
- Wohnung:
    - Hausgeld: 393,52€
    - Instandhaltungsrücklagen: 167,48€
    - > gesamt: 561€
  - Stellplatz:
    - Hausgeld: 24,34€
    - Instandhaltungsrücklagen: 36,66€
    - > gesamt: 61€
- Gesamt: 622€ pro Monat

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## All about the location

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.

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 136.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24006032 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)