

Wiesbaden – Naurod

# Familiendomizil in traumhafter Aussichtslage von Naurod

CODICE OGGETTO: 24006047



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

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 954 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24006047 - 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: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24006047
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2029		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006047 - 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](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24006047 - 65207 Wiesbaden – Naurod**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24006047 - 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 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)