Wiesbaden – Naurod

Saniertes Einfamilienhaus mit Anbau, Garage und zwei Terrassen zum individuellen Gestalten

Objektnummer: 26006051



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 349 m²

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

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

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Auf einen Blick

Objektnummer	26006051
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie





Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie





Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie





Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie





Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie

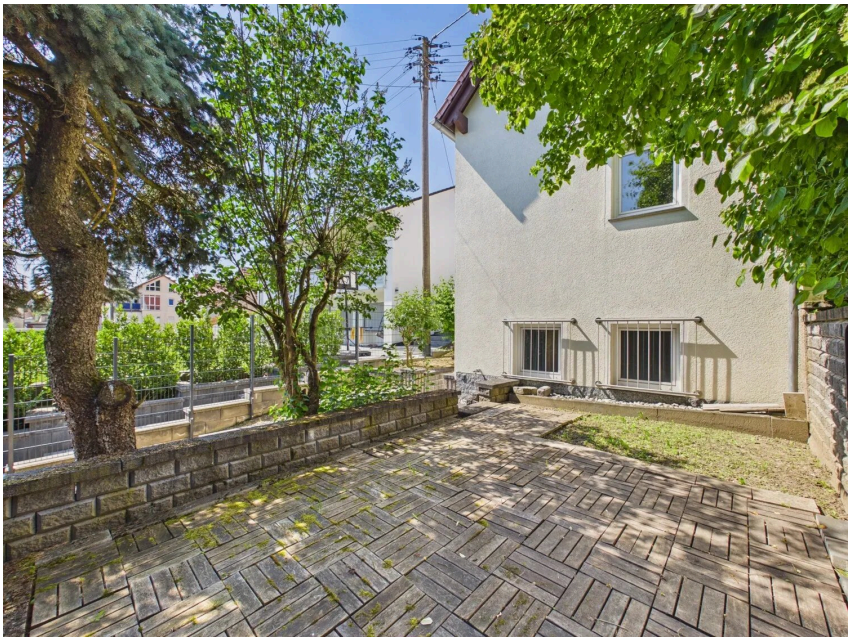




Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie





Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie

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

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

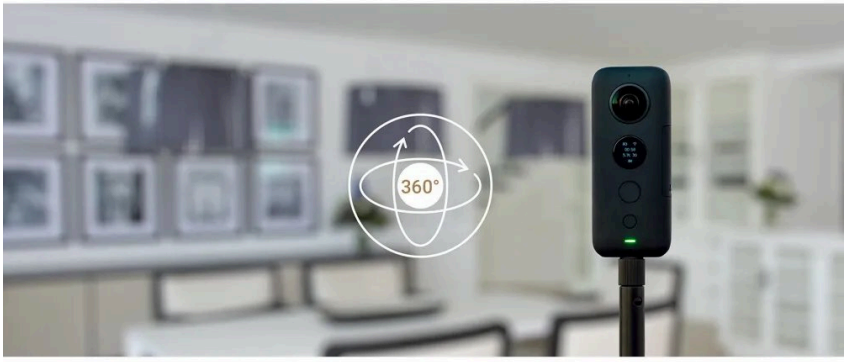


Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 verbindet den Charakter eines Bestandsgebäudes mit den Vorzügen einer umfassenden Kernsanierung sowie einer Erweiterung durch einen Anbau in den Jahren 1999/2000. Auf einem ca. 349 m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenendlage im beliebten Wiesbadener Stadtteil Naurod bietet die Immobilie rund 114 m² Wohnfläche mit einer außergewöhnlichen und vielseitigen Raumaufteilung.

Durch die Hanglage erstreckt sich das Haus über mehrere versetzt angeordnete Wohnebenen und erinnert in seiner Gestaltung an ein Terrassenhaus. Die besondere Architektur verleiht der Immobilie einen individuellen Charakter und schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Insgesamt stehen vier vollwertige Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei großzügige Durchgangszimmer, die sich beispielsweise hervorragend als Essbereich, Ankleide oder zusätzliches Homeoffice eignen. Zwei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs sorgen dafür, dass auf nahezu jeder Wohnebene ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2018 geschaffene Wellnessbereich mit einem hochwertigen Klafs Sanarium – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Nutzflächen. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein separater Weinkeller, der zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Terrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen, sowie eine Garage mit angeschlossenem Abstellraum.

Mit einer überschaubaren Modernisierung im Innenbereich haben Sie die Möglichkeit, diesem Haus Ihre persönliche Handschrift zu verleihen und ein Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu schaffen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Anbau
- Baujahr: 1960
- Kernsanierung: 1999/200
- Anbau: 1999/2000
- Grundstück: ca. 349 m²
- Wohnfläche: ca. 114 m²
- Nutzfläche: ca. 23 m²
- Vier Zimmer zzgl. zwei Durchgangszimmer
- Zwei Tageslichtbäder mit zwei jeweils separaten Gäste-WC's
- Zwei Großzügige Terrassen
- Geräumige Garage mit weiterer Abstellfläche
- Kellergeschoss mit Weinkeller, Hauswirtschaftsraum und Abstellzimmer
- Gastherme aus 2010
- Klafs Sanarium 2018

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Alles zum Standort

Naurod liegt im nordöstlichen Teil Wiesbadens und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Der Stadtteil ist von Wäldern, Feldern und Wiesen umgeben und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Die gewachsene, dörfliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Wohngebieten schafft eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.
Der Ortskern verfügt über eine gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie und weiteren Dienstleistern. Eine Grundschule sowie Kindertagesstätten sind direkt vor Ort vorhanden und machen Naurod besonders für Familien attraktiv. Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeitangebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Verkehrsanbindung:
Naurod verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B455 sowie die Autobahnen A3 und A66 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Mainz und Frankfurt.
Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Naurod regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.
Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler.

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26006051 - 65207 Wiesbaden – Naurod

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com