Wiesbaden – Auringen

Ruhig & Hell - Etagenwohnung mit Südwestbalkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26006073



KAUFPREIS: 256.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

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

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26006073
Wohnfläche	ca. 69 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	256.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

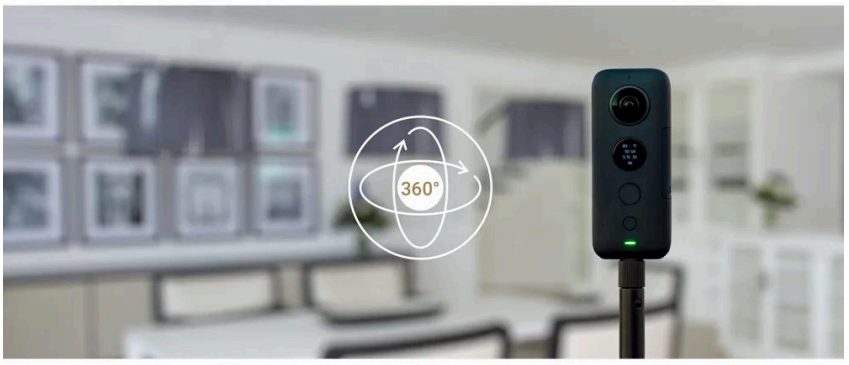
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

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

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: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Wiesbaden Auringen befindet sich das 2000 erbaute Ensemble zurückversetzt vom Straßenverkehr.
Im ersten Obergeschoss des gepflegten 7-Parteienhauses betreten Sie die großzügig geschnittene Etagenwohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer. Im Wohnbereich öffnen sich große Fensterflächen, die den Raum weit und offen wirken lassen und viel Tageslicht hereinlassen. Die mediterranen Fliesen in den Wohnräumen sind pflegeleicht und werden von der Fußbodenheizung angenehm beheizt.
In der Küche zeigt sich die Wohnung funktional. Helle Einbauten bieten ausreichend Stauraum, während das Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung sorgt.
Das Tageslichtbad ist mit weißen Fliesen und einer Badewanne mit Duschabtrennung bietet Ihnen ausreichend Platz. Die Doppelverglasung mit manuellen Rollläden in allen Räumen trägt zu einem guten Raumklima und Schallschutz bei. Neben dem eigenen Kellerraum steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.
Die Wohnung verbindet mediterrane Elemente mit moderner Klarheit, eingebettet in ein Haus aus dem Baujahr 2000 mit Zentralheizung. Die ruhige Umgebung und die durchdachte Raumaufteilung bieten Platz für Alltag und Rückzug.
Die Lage begeistert mit viel Ruhe, Nähe zum Grünen und den Vorzügen einer örtlichen Dorfgemeinschaft. Ein knapp 1,8 km entfernter Supermarkt bietet Ihnen gute Einkaufsmöglichkeiten. Die nah gelegenen Bushaltestellen und der Bahnhof Auringen-Medenbach bieten Ihnen gute Anbindungen an den ÖPNV. Mit dem PKW erreichen Sie die A3 ebenfalls in kurzer Zeit.

Lassen Sie sich von der gut geschnittenen, hellen Wohnung begeistern, welche Ihnen beste Voraussetzungen bietet ein neues Zuhause zu finden oder eine attraktive Kapitalanlage zu erwerben.

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Ausstattung und Details

- mediterrane Fliesen in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Doppelverglasung mit manuellen Rollläden
- Balkon mit süd-westlicher Ausrichtung
- vollwertiger Tiefgaragenstellplatz
- ruhige Lage
- Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

Alles zum Standort

Auringen liegt im nordöstlichen Teil von Wiesbaden und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der charmante Stadtteil zeichnet sich durch eine dörfliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Wohnstraßen und viel Grün aus. Besonders Familien und Ruhesuchende schätzen die entspannte Atmosphäre sowie die Nähe zu Feldern, Wiesen und Wäldern, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen.
Im Ortskern finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister. Eine Grundschule und Kindertagesstätten sind direkt im Stadtteil vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit Auringens. Das rege Vereinsleben und die gewachsene Nachbarschaft sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

Auringen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Wiesbadener Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Rhein-Main-Gebiets. Über die nahegelegene Bundesstraße B455 sowie die Autobahn A3 sind Frankfurt, Mainz und der Frankfurter Flughafen schnell erreichbar.
Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Auringen regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen. Zudem besteht eine gute Anbindung an den Wiesbadener Hauptbahnhof, von dem aus regionale und überregionale Zugverbindungen bestehen. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

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: 26006073 - 65207 Wiesbaden – Auringen

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