Wiesbaden – Nordenstadt

Licht, Raum und Lebensqualität – charmantes, modernes 4-Zimmer-Endhaus mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 26006077



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 140 m²

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26006077
Wohnfläche	ca. 127 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	174 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

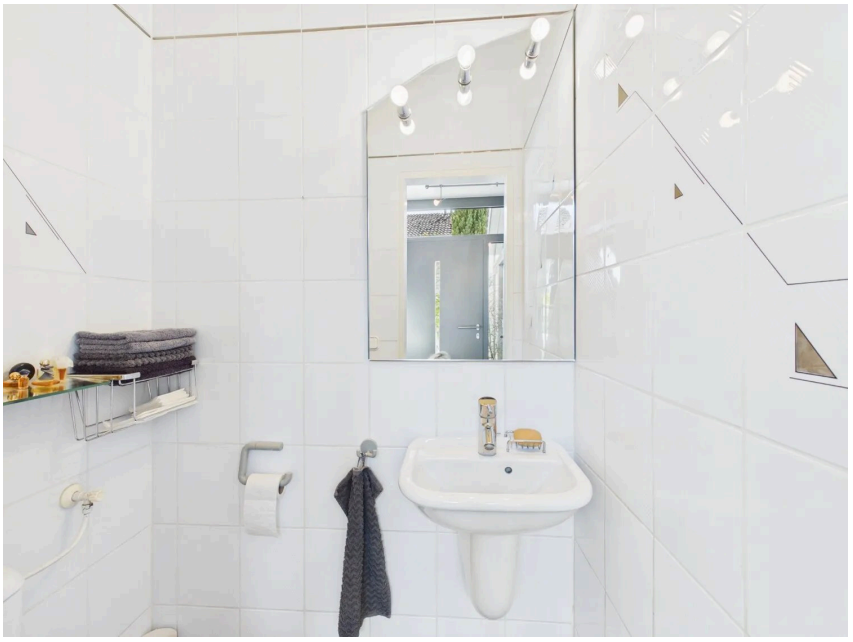
Die Immobilie





Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

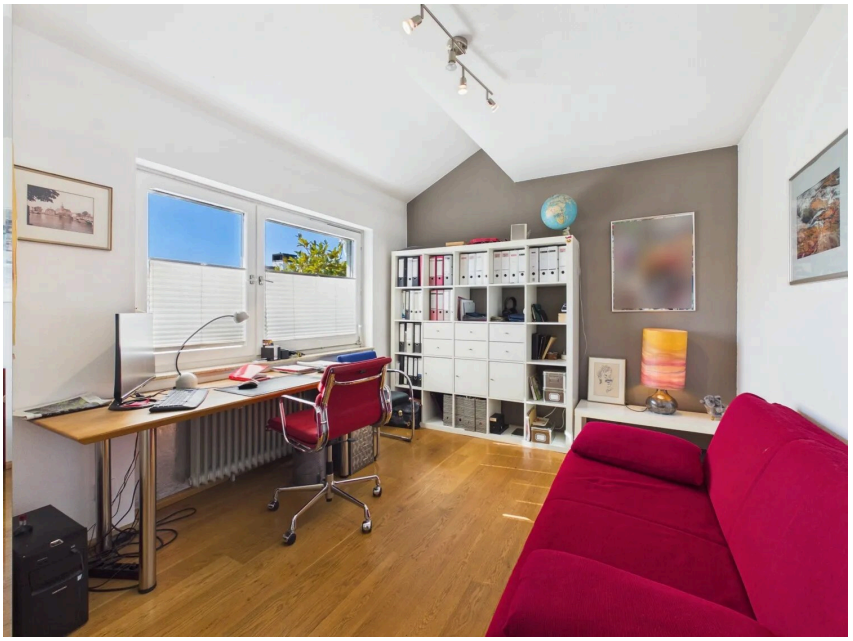




Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

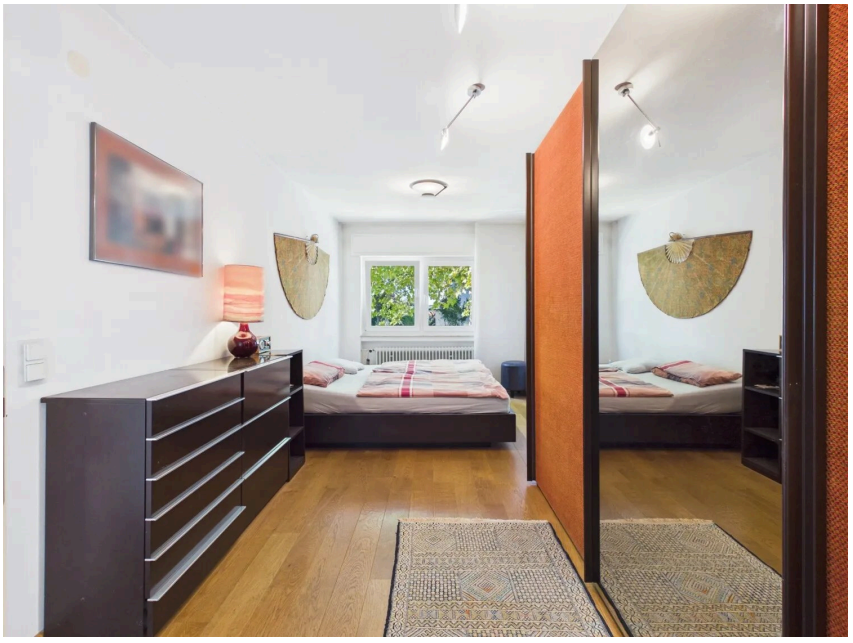




Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

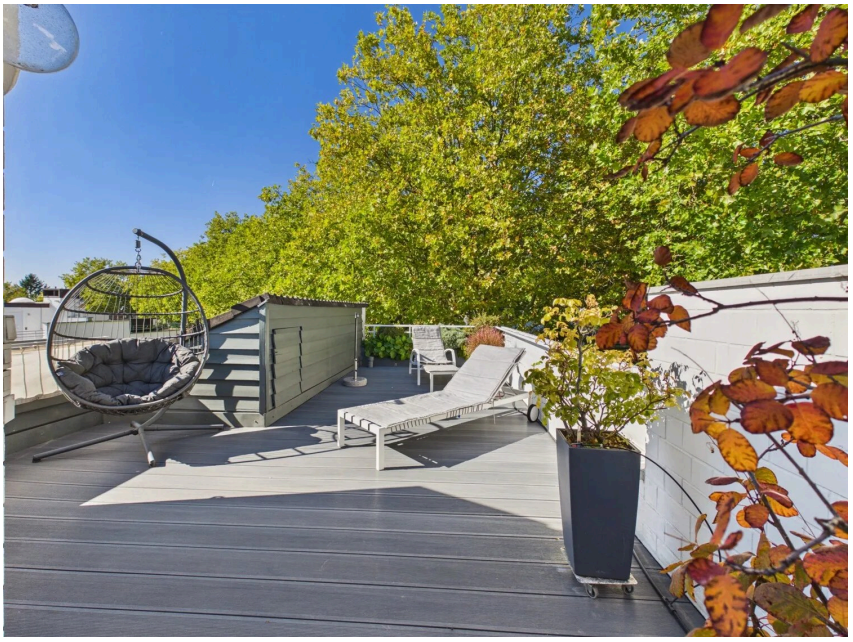
Die Immobilie





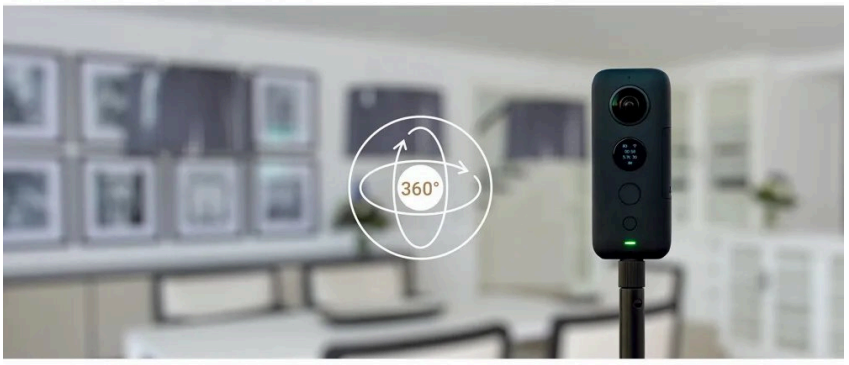
Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses entfaltet sich ein besonderes Wohngefühl: Eine harmonische Verbindung aus Großzügigkeit, Helligkeit und Geborgenheit schafft ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Die mit viel Sorgfalt vorgenommenen Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie und verleihen ihr eine zeitgemäße, einladende Ausstrahlung.

Ein besonderes Plus ist der separate Zugang im Erdgeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob für eine Praxis, ein Büro oder als eigenständiger Bereich für ein älteres Kind. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit der offenen Raumgestaltung ein angenehmes, kommunikatives Wohnambiente. Die moderne Einbauküche fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und überzeugt mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten, darunter Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen und Induktionskochfeld.

Die privaten Rückzugsbereiche verteilen sich auf drei freundlich gestaltete Schlafzimmer. Eine offene Empore verleiht dem Haus zusätzliche architektonische Raffinesse und unterstreicht das luftige Raumgefühl über die Etagen hinweg. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität für den Alltag: Das moderne, schicke Tageslichtbad begeistert mit einer bodengleichen Dusche und einer stilvollen Ausstattung, während das innenliegende Wannenbad Raum für entspannte Auszeiten schafft. Ein separates Gäste-WC ergänzt das durchdachte Raumangebot.

Auch im Außenbereich entfaltet die Immobilie ihren besonderen Charme. Natursteinpflaster und üppiges Grün verleihen dem Bereich die Atmosphäre eines kleinen, privaten Innenhofs – ein idyllischer Ort für ruhige Momente im Freien.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die sich über das Haus erstreckt und vielfältige Möglichkeiten bietet: sonnige Stunden genießen, in Ruhe ein Buch lesen oder den Tag mit Blick in das satte Grün der umliegenden Bäume ausklingen lassen.

Als Endhaus profitiert die Immobilie zudem von ihrer ruhigen Lage. Die gemeinschaftlichen Gartenflächen, der Spielplatz sowie die Tiefgarage werden extern verwaltet – ein Pluspunkt, der den organisatorischen Aufwand im Alltag reduziert. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Immobilienangebot komfortabel ab.

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ausstattung und Details

- 127 m² reine Wohnfläche ohne Anrechnung der Dachterrasse
- ruhig gelegenes Endhaus
- sehr helle, freundliche Räumlichkeiten
- separater Eingang im EG für Praxisnutzung oder älteres Kind
- insgesamt drei Schlafzimmer
- offene Empore
- modernes Tageslicht mit bodengleicher Dusche
- heller Wohn- Essbereich mit Fussbodenheizung
- innenliegendes Wannenbad
- Gäste- WC
- moderne Einbauküche mit Miele- Elektrogräten (Dampfgarer, Mikrowelle, Ofen, Induktionskochfeld)
- wunderschöne, private Dachterrasse
- schön angelegter, pflegeleichter Garten mit Innenhofcharakter
- Solarsystem für Warmwasser
- gemeinschaftlicher Spielplatz
- gemeinschaftliche Flächen, unter anderem Gartenpflege, Spielplatz und Tiefgarage werden von einer Hausverwaltung betreut (Kosten pro Monat 234 €)

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Alles zum Standort

Nordenstadt liegt im östlichen Teil Wiesbadens und zählt zu den besonders wachstumsstarken und familienfreundlichen Stadtteilen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet moderne Wohngebiete mit einer gewachsenen Ortsstruktur und bietet eine hohe Lebensqualität durch eine gelungene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern prägen auch zeitgemäße Neubaugebiete das Ortsbild.
Ein großer Vorteil Nordenstadts ist die ausgezeichnete Nahversorgung: Mit einem umfangreichen Gewerbegebiet, Supermärkten, Einzelhandel sowie vielfältiger Gastronomie sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor Ort vorhanden. Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Gleichzeitig sorgen umliegende Felder und Grünflächen für Erholung und Ausgleich im Alltag.

Verkehrsanbindung:

Nordenstadt überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 sowie die Bundesstraße B455 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Mainz, Frankfurt und den gesamten Rhein-Main-Raum.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verkehren regelmäßig und verbinden Nordenstadt mit der Wiesbadener Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Objektnummer: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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: 26006077 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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