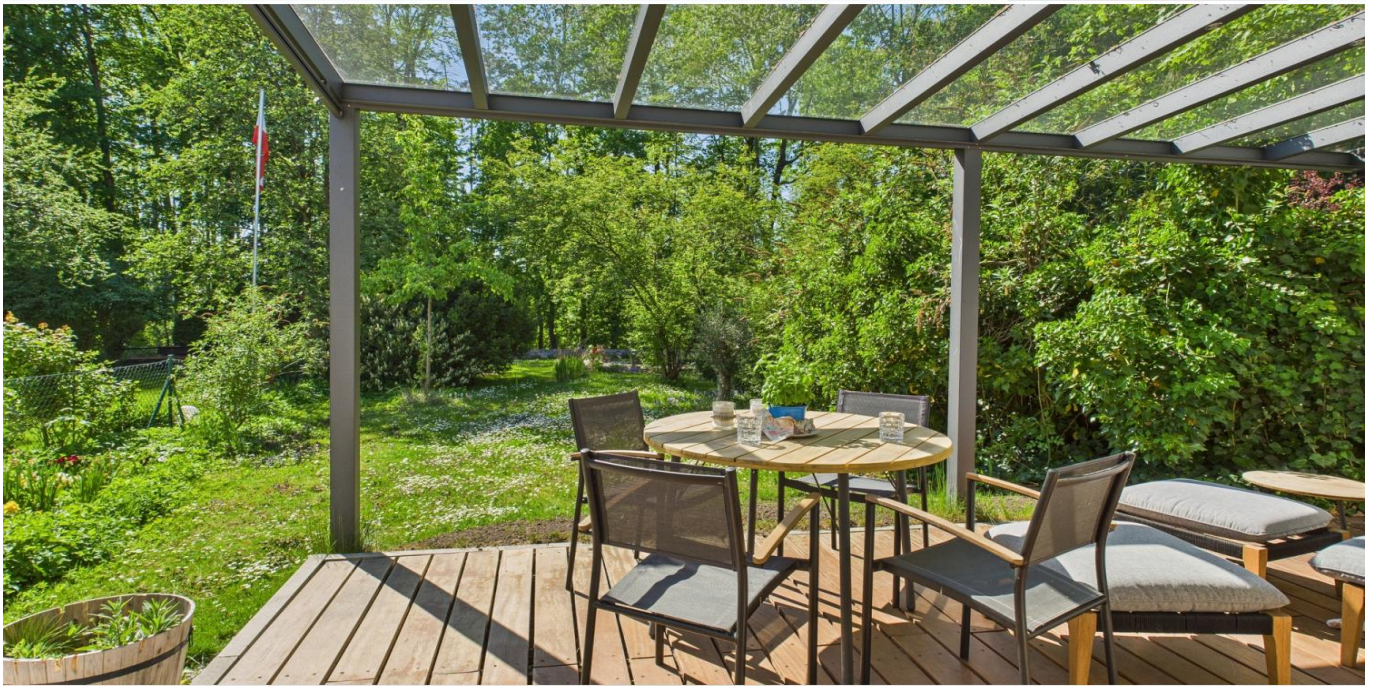


Wiesbaden – Auringen

# Modern und naturnah: Stilvolles Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung, Energieeffizienzklasse B

Objektnummer: 25006044



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 481 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25006044 - 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: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25006044                  |
| Wohnfläche   | ca. 132 m²                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1974                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 749.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 12.03.2034             | Endenergiebedarf            | 53.70 kWh/m²a  |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | B              |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Die Immobilie

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.

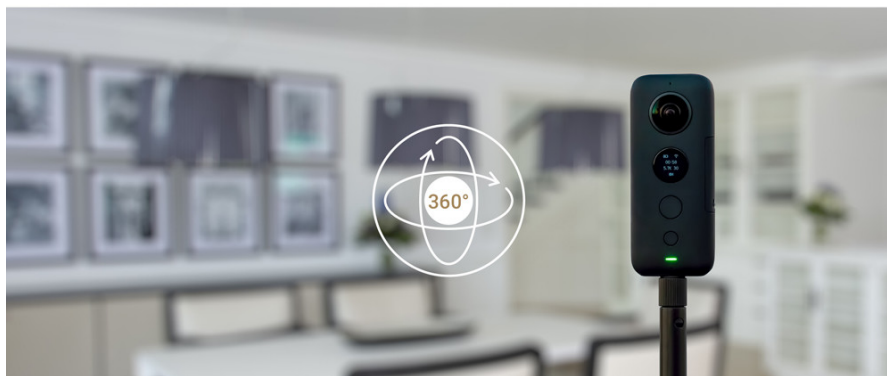
T.: 0611 - 16 02 72 0

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)

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses zeitgemäß modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 auf einem 481 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit insgesamt ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie verbindet modernes Design mit durchdachter Funktionalität und beeindruckt durch ihre hellen 5,5 Zimmer: vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein offener Arbeitsbereich im Obergeschoss. Das Herzstück des Hauses ist die hochwertige, offene Einbauküche, die durch ihre Ausstattung besticht und Kochbegeisterte glücklich machen wird. Sie geht nahtlos in den Wohn-/Essbereich über, in dem ein Kaminofen für Wärme und Behaglichkeit an kühleren Tagen sorgt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Insgesamt verfügt das Haus über zwei Bäder und ein Gäste-WC. Ein Design-Wannenbad im Untergeschoss und ein modernes Duschbad mit bodengleicher Regendusche im Obergeschoss wurden komplett erneuert. Der Hobbyraum im Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und bietet eine Nutzfläche von ca. 32 m<sup>2</sup>, die derzeit als Schlafbereich mit angrenzendem Bad genutzt wird. Damit erhöht sich die gesamte Wohn- und Nutzfläche auf beeindruckende ca. 163 m<sup>2</sup>. Auch der Außenbereich des Hauses ist ein Highlight: Eine 2023 neu angelegte Holzterrasse in Süd-Westausrichtung mit Pergola und elektrischem Sonnenschutz lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein idyllischer Gartenteich und der direkte Zugang zum angrenzenden Wald unterstreichen die attraktive Lage des Grundstücks. Ein Garagenstellplatz mit Ladesäule für Elektrofahrzeuge und ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Mobilitätsangebot ab. Die neu installierte Photovoltaikanlage und die Luftwärmepumpe tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei (Energieeffizienzklasse B!). Unter anderem wurden auch neue Fenster eingebaut und die Elektroinstallation erneuert. Zusammenfassend bietet diese Immobilie die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lage. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wurden mit dem Ziel durchgeführt, den Wohnwert zu erhöhen und das Energiemanagement zu optimieren.

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Ausstattung und Details

- insgesamt ca. 163 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- helle Räumlichkeiten
- LAN-Anschluss in allen Räumen
- moderne Einbauküche
- Kaminofen
- Fußbodenheizung im EG
- Pergola mit elektrischem Sonnenschutz
- Gartenteich
- Zugang zum Wald
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche im UG
- Design- Badezimmer mit Badewanne im UG
- Dornbracht Armaturen, sowie Fußbodenheizung in den Bädern
- Sicherheitshaustür
- Außenstellplatz
- Garagenstellplatz mit Ladesäule für ein Elektroauto

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Alles zum Standort

Am nordöstlichen Stadtrand von Wiesbaden liegt landschaftlich reizvoll, umgeben von Feldern und Hügeln, der Stadtteil Auringen. Hier gibt es ein Einkaufszentrum mit Supermarkt und Bäckerei, eine Apotheke, die Freiwillige Feuerwehr Auringen und zahlreiche Vereine. Zwei Kindertagesstätten und alle Schulformen sind vertreten, die Internationale Schule ist in Naurod gut erreichbar. Ein Sportplatz und drei Tennisplätze bieten Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Die Wiesbadener Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen, ebenso der Anschluss an die Autobahn A3. Auch der Stadtbus ist an Auringen angeschlossen, ebenso die Ländchesbahn, die regelmäßig zwischen Wiesbaden und Niedernhausen verkehrt.

Objektnummer: 25006044 - 65207 Wiesbaden – Auringen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 53.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25006044 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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