

Wiesbaden – Nordenstadt

Sanierungsbedürftiges 5-Zimmer-Familiendomizil in Feldrandlage mit großem Garten

Número de propiedad: 25006049



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 314 m²

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25006049
Superficie habitable	ca. 132 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	520.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	214.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



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



Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/wiesbaden

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propiedad

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

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Una primera impresión

Dieses sanierungsbedürftige Wohndomizil in naturnaher Lage von Nordenstadt ist ideal für Familien, die einen Ort zur Ruhe und Entspannung schätzen und gleichzeitig eine optimale Verkehrsanbindung wünschen.

Die Erstbesitzer haben das Haus kontinuierlich gepflegt, sodass sich hier alles in gutem Zustand präsentiert, aber auch Raum für Ihre neuen Gestaltungsideen bietet. Der großzügige Wohnraum mit angrenzendem Essbereich bietet direkten Zugang zum perfekt ausgerichteten Garten. Die ideale Südwestausrichtung lässt viel Licht und Sonne herein. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Das großzügige Wohnangebot wird durch das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt.

Eine Einzelgarage macht das Angebot komplett. Machen Sie sich Ihr eigenes Bild und vereinbaren Sie kurzfristig einen Besichtigungstermin – es lohnt sich!

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Detalles de los servicios

- Gasheizung aus dem Jahr 2013
- Dach aus dem Jahr 2017
- sanierungsbedürftig, jedoch sehr gepflegt
- Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum großen Garten
- perfekte Sonnenausrichtung
- drei Schlafzimmer auf einer Ebene
- ausgebauten Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- weiteres Bad im Keller
- Außentreppe vom Keller zum Garten
- Einzelgarage

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Todo sobre la ubicación

Die Liegenschaft befindet sich in Nordenstadt, einem östlichen Vorort der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das traditionelle "Dorf im Ländchen" bildet vom Rhein-Main-Flughafen aus gesehen das Tor nach Wiesbaden.

Die weitläufigen Wege und Pfade laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Der dörfliche Charakter verleiht Nordenstadt ein eigenes Flair und eine gemütliche Atmosphäre, dennoch sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Alles befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist gut und schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Wiesbaden Nordenstadt ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Flugplatz Erbenheim.

Nordenstadt ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die Buslinien 15, 46, 48, 262, X26 halten in Nordenstadt. Die Nachtbuslinie N2 hält alle 90 Minuten in Wiesbaden Nordenstadt.

Wiesbaden ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof.

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com