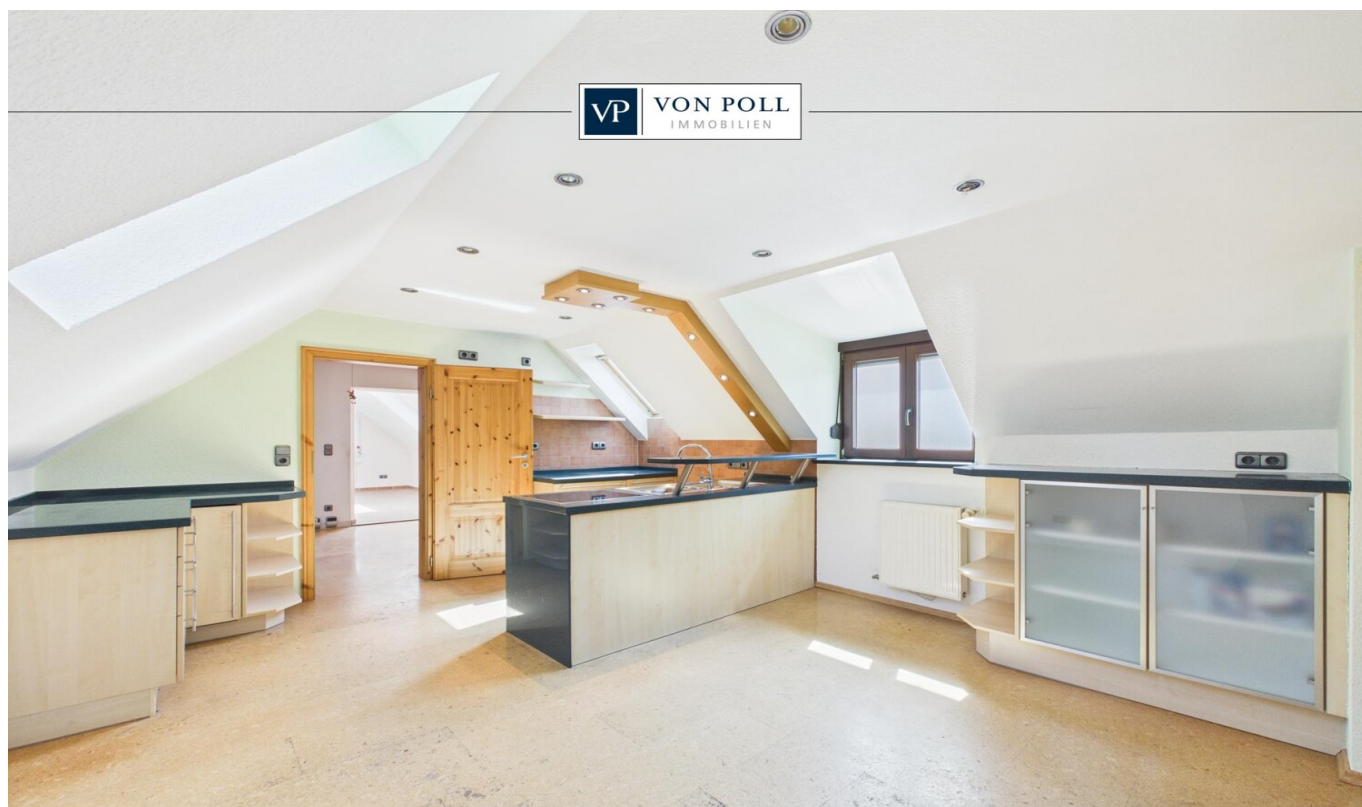


Wiesbaden - Naurod

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

Número da propriedade: 26006051



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 349 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26006051               |
| Área                   | ca. 114 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 4                      |
| Quartos                | 1.5                    |
| Casas de banho         | 2                      |
| Ano de construção      | 1960                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 449.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2000                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 173.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 02.07.2036                        | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1960                     |

Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



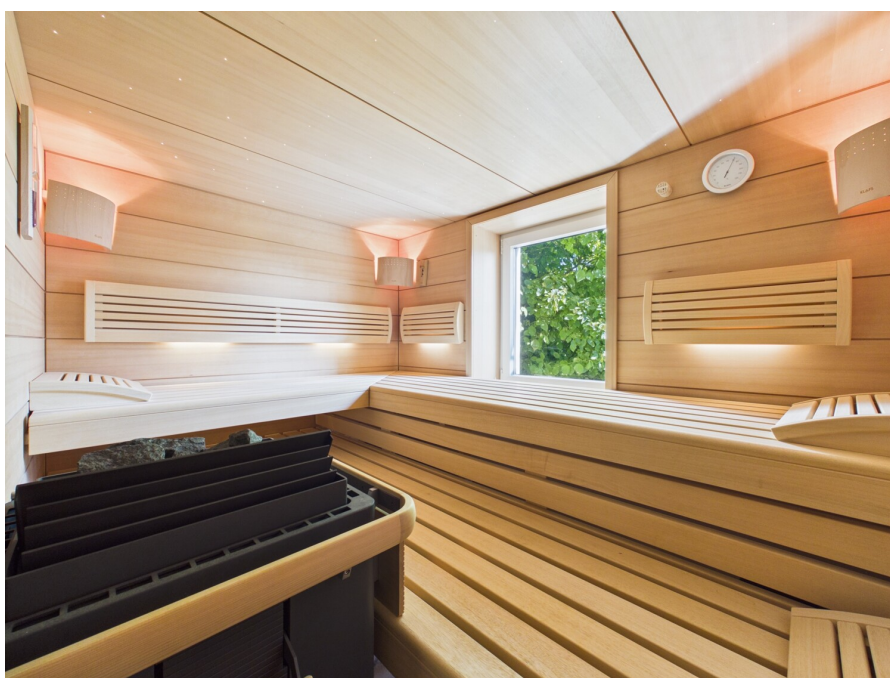
Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



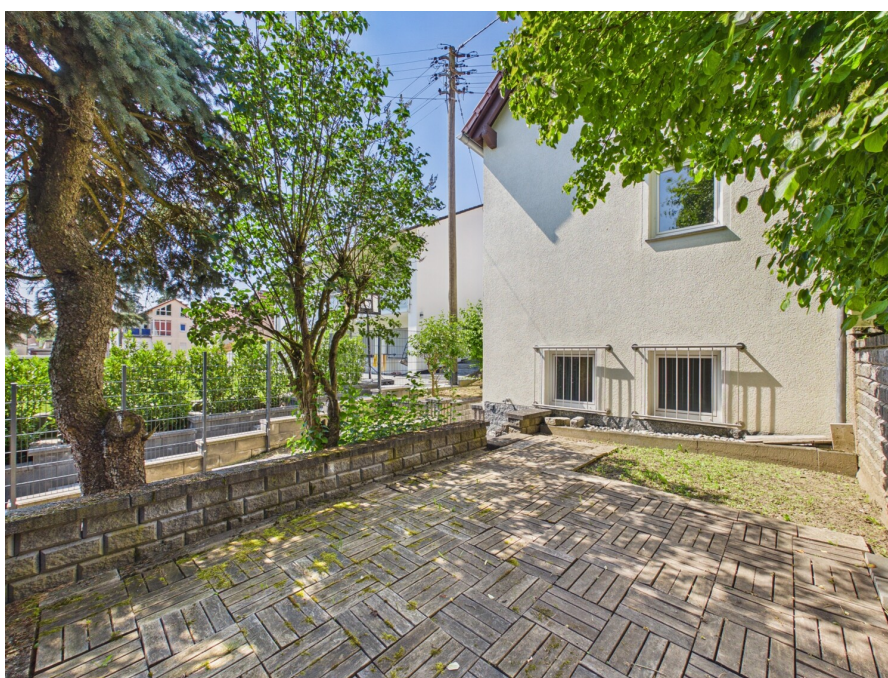
Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel



**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)



## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Sackgassenendlage im beliebten Wiesbadener Stadtteil Naurod bietet die Immobilie rund 114 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Detalhes do equipamento

### Einfamilienhaus mit Anbau

- Baujahr: 1960
- Kernsanierung: 1999/200
- Anbau: 1999/2000
- Grundstück: ca. 349 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 114 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 23 m<sup>2</sup>
- 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

**Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Outras informações

**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 da propriedade: 26006051 - 65207 Wiesbaden - Naurod**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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