

Wiesbaden – Nordenstadt

Sanierungsbedürftiges 5-Zimmer-Familiendomizil in Feldrandlage mit großem Garten

Objektnummer: 25006049



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 314 m²

Objektnummer: 25006049 - 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: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25006049
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	214.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.06.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ausstattung und Details

- 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
- ausgebautes Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne
- weiteres Bad im Keller
- Außentreppe vom Keller zum Garten
- Einzelgarage

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25006049 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25006049 - 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