

Wiesbaden – Nordenstadt

Modernisiertes, großzügiges Familiendomizil mit Traumterrasse und Garten

CODE DU BIEN: 25006037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 242 m²

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006037
Surface habitable	ca. 171 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	639.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

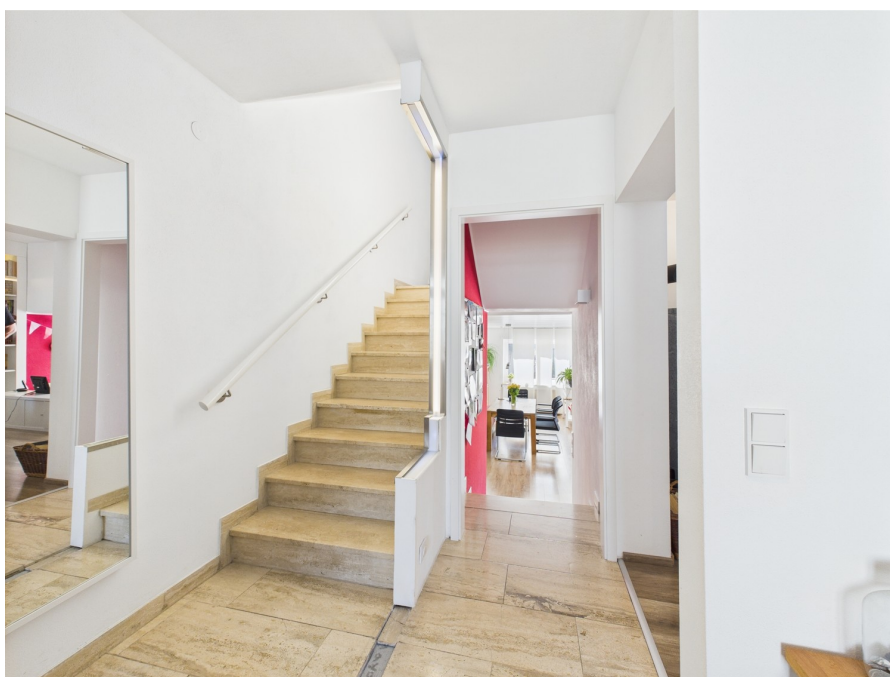
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	91.72 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



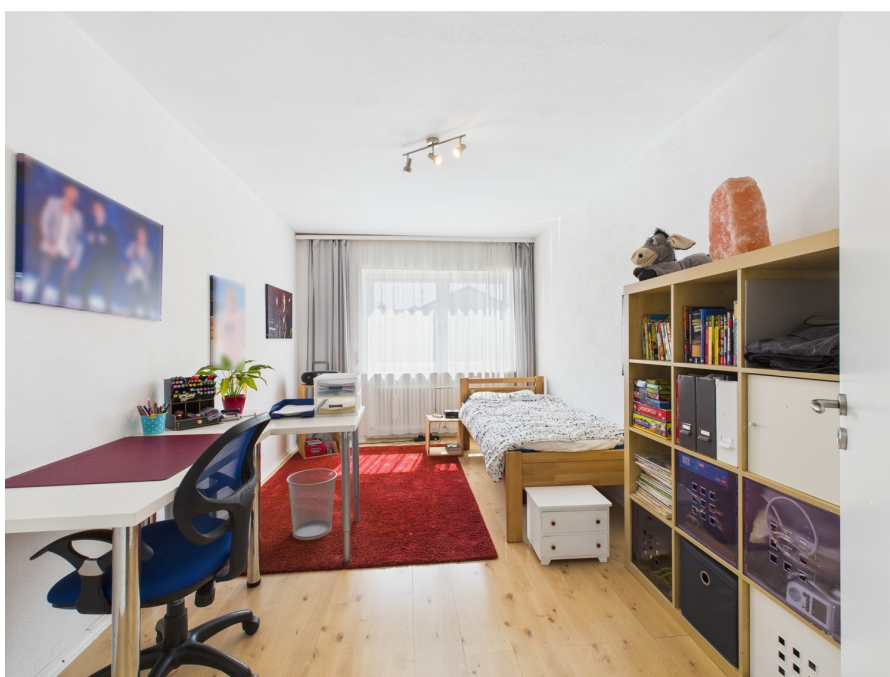
CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

La propriété

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.

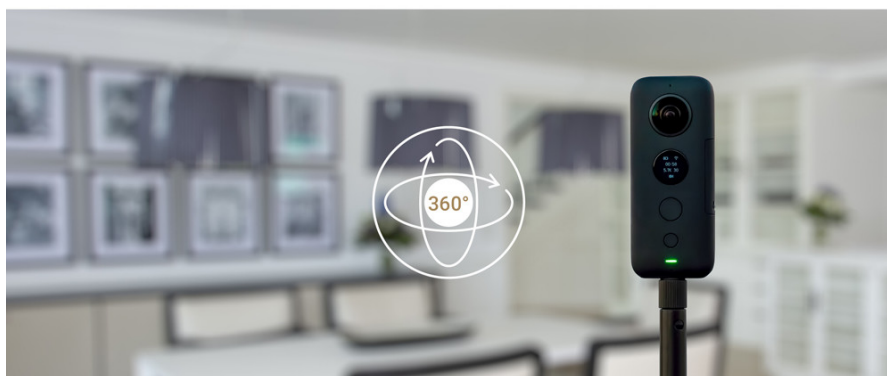
T.: 0611 - 16 02 72 0

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



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

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Une première impression

Dieses sensationelle, ca. 171 m² große und 6 m (!) breite Reihenhaushaus in moderner Split-Level-Architektur bietet Ihnen ein absolut familienfreundliches Wohnerlebnis in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die gelungene Raumaufteilung und die Großzügigkeit der Räume schaffen viel Platz für ein entspanntes Leben und bilden den idealen Rahmen für das Wohnen mit einer großen Familie. Über mehrere Etagen erstreckt sich das eindrucksvolle Domizil mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern, zwei Bädern und einem Gäste-WC. Im Untergeschoss wurde ein Abstellraum zu Wohnzwecken ausgebaut (ca. 15 m², nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten) - ideal als Hobbyraum oder Büro. Alle Räume sind durch die offene Gestaltung lichtdurchflutet und bestechen durch ein modernes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche, offene Wohnküche. Sie bildet den Mittelpunkt des familiären Zusammenlebens - ein Ort, an dem gemeinsam gekocht, gelacht, gegessen und der Tag ausklingen gelassen wird. Direkt angrenzend befindet sich ein einladender Wohnbereich mit Kamin – ideal für entspannte Stunden in behaglicher Atmosphäre. Von der Küche aus gelangt man direkt auf die großzügige Familienterrasse, die nicht nur viel Platz zum Verweilen im Freien bietet, sondern auch einen direkten Zugang zum idyllischen Garten eröffnet - ideal für Kinder, Gartenliebhaber und gesellige Stunden im Grünen. Das freundliche Dachgeschoss rundet die durchdachte Raumaufteilung perfekt ab. Die Dachterrasse bietet einen phantastischen Weitblick. Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und hochwertig ausgestattet: Neue Schalter und Steckdosen von Busch-Jaeger setzen moderne Akzente, erneuerte Zimmertüren sorgen für ein frisches Gesamtbild und zwei Balkonkraftwerke - eines auf dem Balkon und eines auf dem Dach - sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Die Heizung wurde 2016 auf Gas umgestellt und 2021 mit einem Kaminofen gekoppelt. Das Bad im Obergeschoss wurde grundsaniert und mit einem biologischen Kalkputz versehen. Ihr Auto können Sie bequem in der eigenen Garage parken.

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Détails des commodités

- insgesamt 6 Zimmer
- Abstellraum im Untergeschoss wohnlich ausgebaut
- tolle Familienterrasse in Süd- Westausrichtung
- liebevoll angelegter Garten
- moderne, offene Wohnküche
- zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Dachterrasse
- separate Garage
- absolut ruhige Lage

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Nordenstadt, im östlichen Vorort der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das traditionelle "Dorf im Ländchen", bildet vom Rhein-Main-Flughafen aus gesehen, das Tor zu Wiesbaden. Die ausgedehnten Wege und Pfade laden ein, sich zu erholen und dem Alltag zu entfliehen. Der dörfliche Charakter verleiht Nordenstadt sein eigenes Ambiente und eine gemütliche Atmosphäre, dennoch gibt es alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen. Dies alles befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist gut und zeitnah erreichbar.

Verkehrsanbindung: Die Busse fahren alle 10 Minuten- 20 Minuten nach Wiesbaden. Die Autobahn ist in 5 Min. erreichbar. Die Buslinie 15 hält an allen Haltestellen in Nordenstadt und bildet – über Erbenheim – eine Verbindung mit dem Stadtzentrum. Auch die Linien 46, 48 und 262 halten in Nordenstadt. Der Anschluss an die Autobahn A66 oder A3 in die Richtungen Frankfurt, Mainz oder in den Rheingau ist hervorragend.

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 91.72 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com