

Wiesbaden – Naurod

Modernisierte, attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial und guter Anbindung !

Property ID: 25006005ci



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 337 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 809 m²

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

At a glance

Property ID	25006005ci
Living Space	ca. 337 m²
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	5
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.220.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 151 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurodt

The property



Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



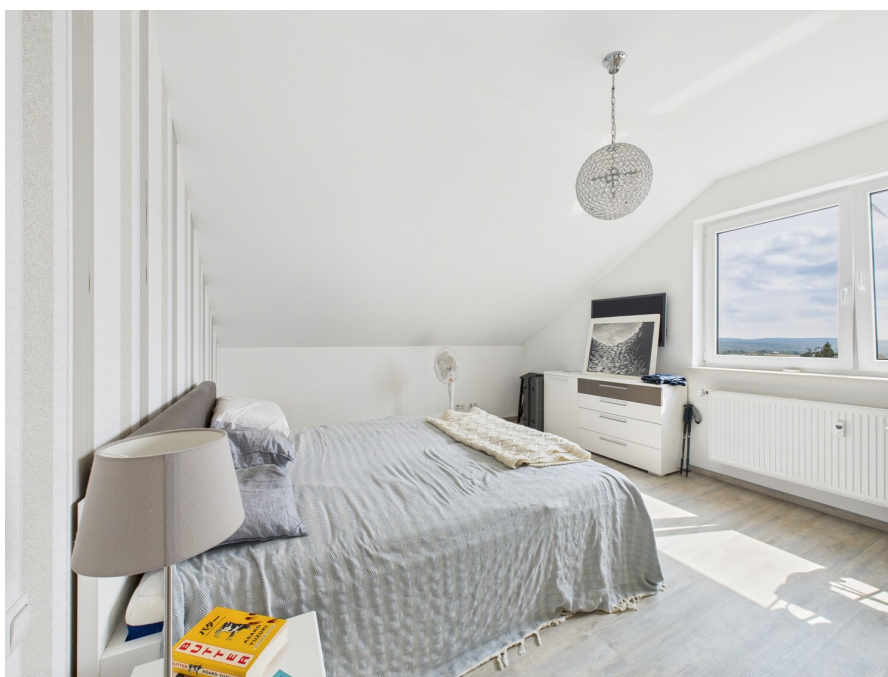
Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

The property



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

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

A first impression

In gefragter und ruhiger Lage von Wiesbaden-Naurod präsentieren wir Ihnen dieses gepflegte Dreifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 809 m². Das Objekt ist voll vermietet und überzeugt mit soliden Mieteinnahmen sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Das Haus wurde 1980 in massiver Bauweise unter Architektenplanung errichtet und zwischen 2013 und 2016 umfassend modernisiert. Dabei wurde das Dach vollständig abgenommen und hochwertig neu aufgebaut. Zeitgleich entstand eine zusätzliche Wohneinheit im 2. Obergeschoss. Heute verfügt die Liegenschaft über drei offiziell genehmigte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 337 m² sowie weiteren ca. 151 m² Nutzfläche. Die Wohnungen bieten großzügige Grundrisse mit ca. 123 m² im Erdgeschoss, ca. 123 m² im 1. Obergeschoss und ca. 91 m² im Dachgeschoss. Hinzu kommen Keller- und Nebenräume sowie eine Garage mit weiteren Stellplätzen.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 46.320 € inklusive Garagenmiete. Ein besonderes Highlight ist das noch ungenutzte Potenzial im Untergeschoss: Hier könnte eine zusätzliche Souterrain-Wohnung von ca. 50 m² geschaffen werden. Dies eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial, selbstverständlich vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung.

Das Gebäude präsentiert sich durch zahlreiche Investitionen in einem sehr gepflegten Zustand. Neue Dachfenster mit elektrischen Außenrollläden wurden eingebaut, die Balkone saniert und mit Edelstahlgeländern versehen, sämtliche Frischwasserleitungen sowie alle Bäder und WC's erneuert und Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Ebenso wurden die Sicherungskästen modernisiert. Auch die Außenanlagen wurden neugestaltet und mit einem Gartenhaus ergänzt.

Das Haus bietet sichere Mieteinnahmen, wertsteigernde Modernisierungen und die Option, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen – eine ideale Kombination für Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Details of amenities

- Drei Wohneinheiten
- Potenzial für eine weitere Souterrain Wohnung möglich
- Wohnfläche ca. 337 m²
- Nutzfläche ca. 109 m²
- Eine Garage, zwei Stellplätze
- aktuelle Jahresmieteinnahmen 46.320 €
- vollständig unterkellert

2016 Sanierungen abgeschlossen

- neues Dach mit Dämmung
- Bau einer weiteren Wohnung im DG
- Fassade
- Wohnungen renoviert
- Alle Bäder neu
- Elektrik neu
- Heizung neu
- Balkonsanierungen inkl. Edelstahlgeländer
- Erneuerung aller Frischwasserleitungen u.v.m

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

All about the location

Als nördlichster Stadtteil Wiesbadens liegt Naurod reizvoll am Rande des Taunus. Die ausgedehnten Waldgebiete dieser sanft hügeligen Mittelgebirgslandschaft sind aufgrund ihrer dörflichen Struktur und ihres Naherholungscharakters beliebte Naherholungsgebiete nicht nur für die Nauroder Bürger.

Die homogene Bewohnerstruktur in Naurod sorgt für ein angenehmes soziales Umfeld mit Kindergärten, Grundschulen, einer internationalen Schule und vielen Sport- und Vereinen in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Tegut, Bäckereien etc. befinden sich im historischen Ortskern.

Verkehrsanbindung:

Die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 455 an die Autobahnen A3 und A66 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens, der Frankfurter Innenstadt, der Wiesbadener Innenstadt und der Mainzer Innenstadt.

Über drei Stadtbuslinien (20, 21 und 22) der ESWE ist Naurod sehr gut an die Wiesbadener Innenstadt angebunden.

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25006005ci - 65207 Wiesbaden – Naurod

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com