Wiesbaden – Nordenstadt

Modernisiertes, großzügiges Familiendomizil mit Traumterrasse und Garten

Property ID: 25006037

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 171 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 242 m²

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

At a glance

Property ID	25006037
Living Space	ca. 171 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	91.72 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 of the World | www.von-poll.com/wiesbaden

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

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

A first impression

Dieses sensationelle, ca. 171 m² große und 6 m (!) breite Reihenhaus 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.

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

All about the location

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.

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Other information

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.

Property ID: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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