

Wiesbaden – Nordenstadt

# Modernisiertes, großzügiges Familiendomizil mit Traumterrasse und Garten

Número de propiedad: 25006037



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

PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 242 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25006037          |
| Superficie habitable | ca. 171 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 5                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1981              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 639.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Chalet adosado                                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

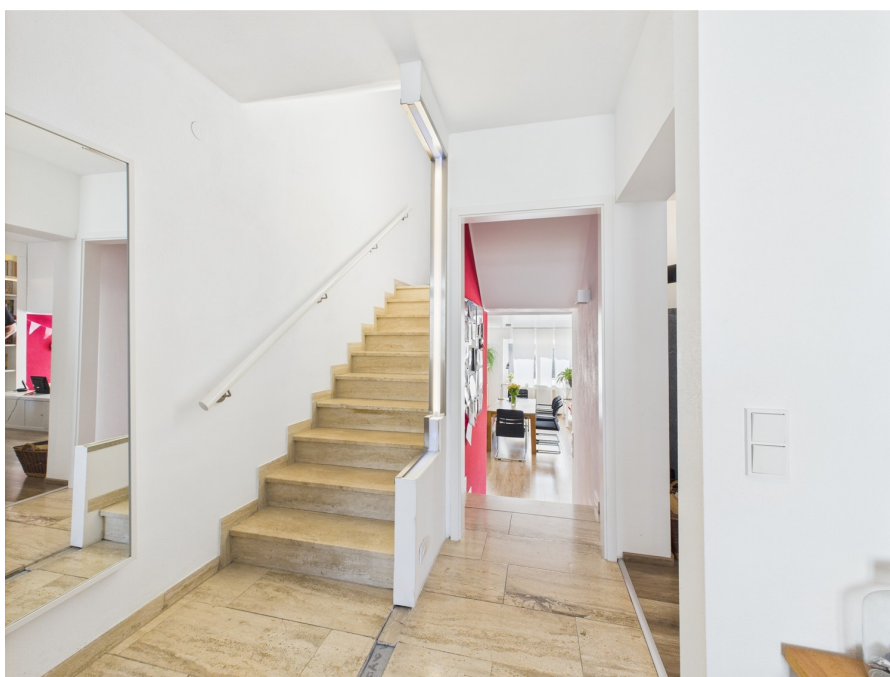
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 10.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 91.72 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



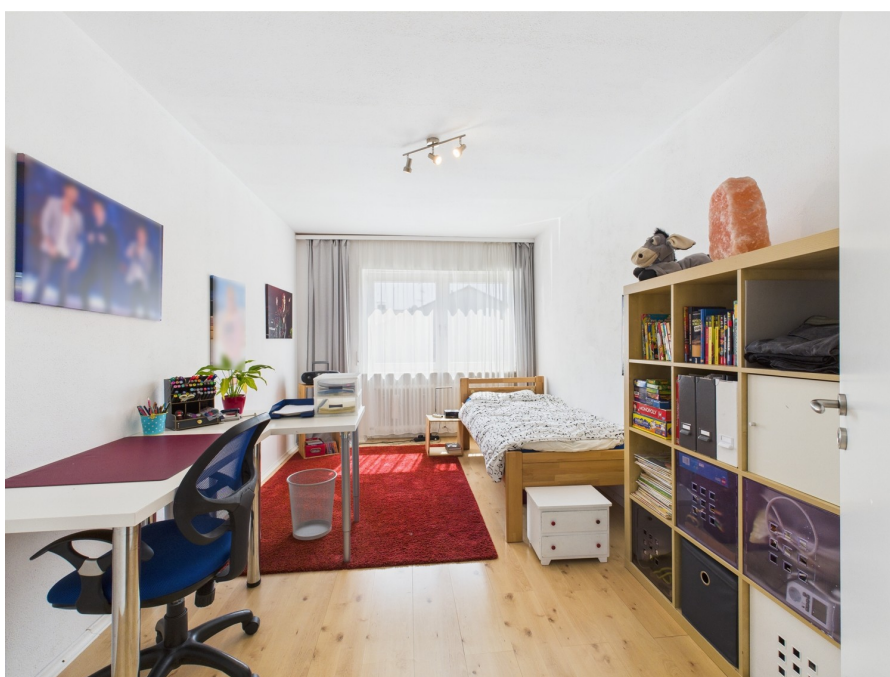
Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



**VP 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)

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## La propiedad

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.

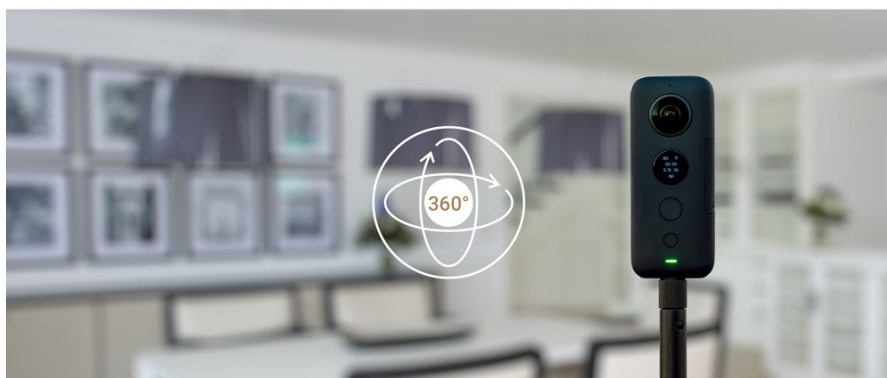
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



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

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Una primera impresión

Dieses sensationelle, ca. 171 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25006037 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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