Niedernhausen

Architektur-Ikone mit Glas und Holz - exklusives KD-Holzständerhaus in markanter, bekannter Optik....

Objektnummer: 26108012



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176.46 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 2470 m^2

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26108012
Wohnfläche	ca. 176.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

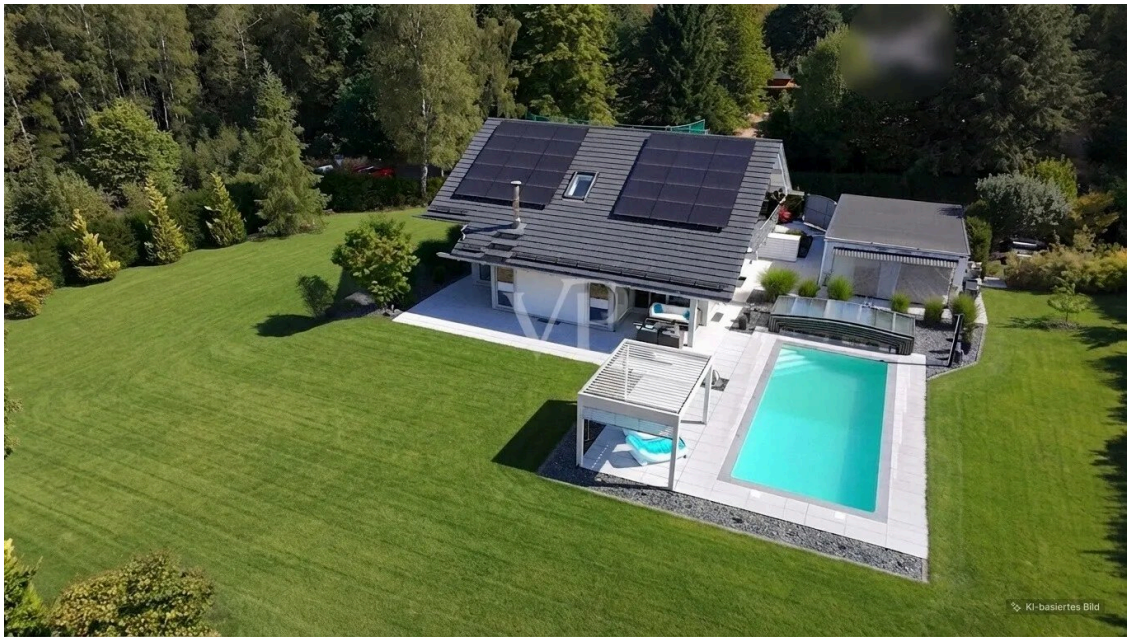
Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	6.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

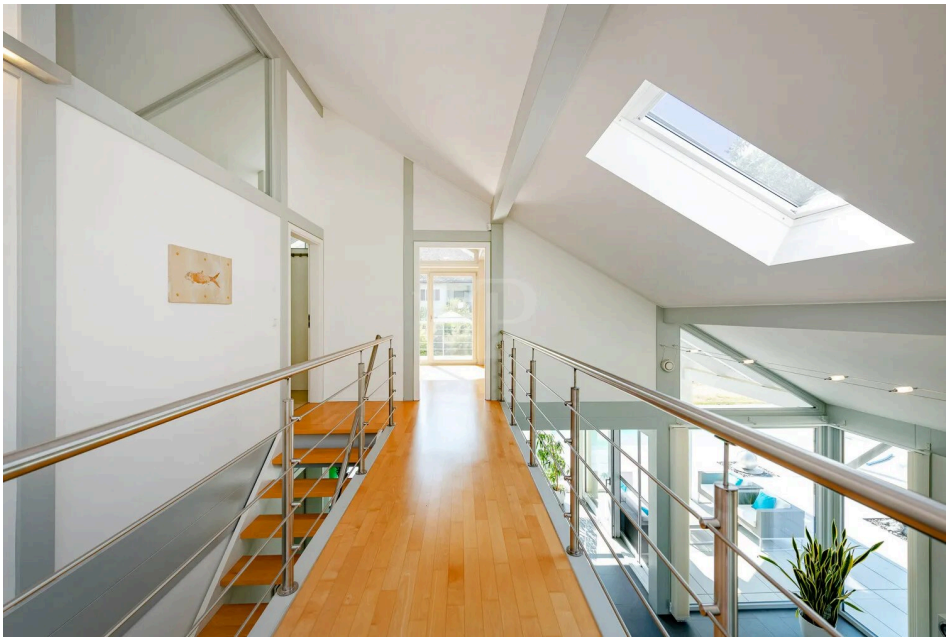




Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





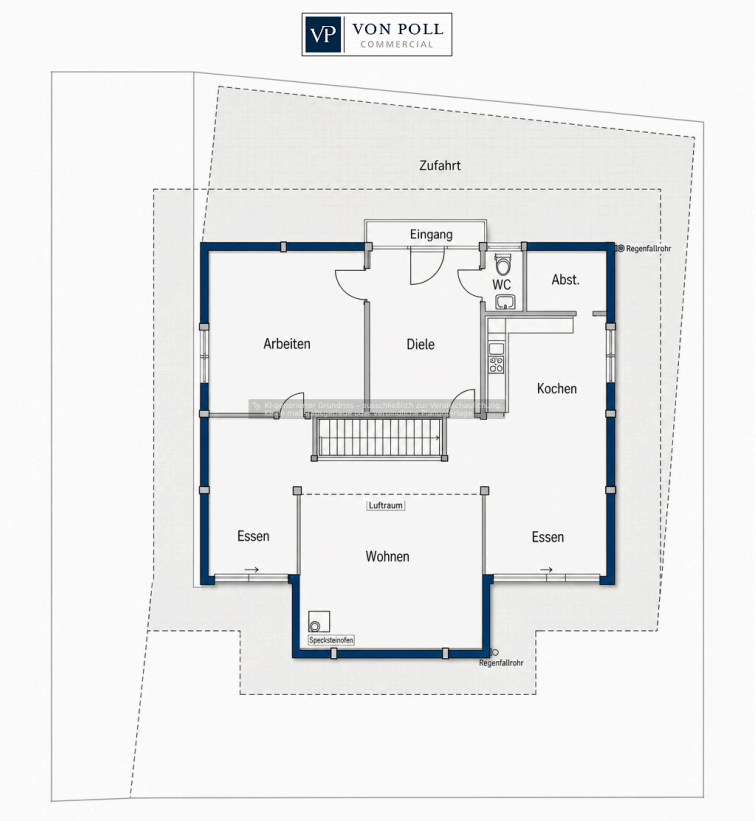
Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

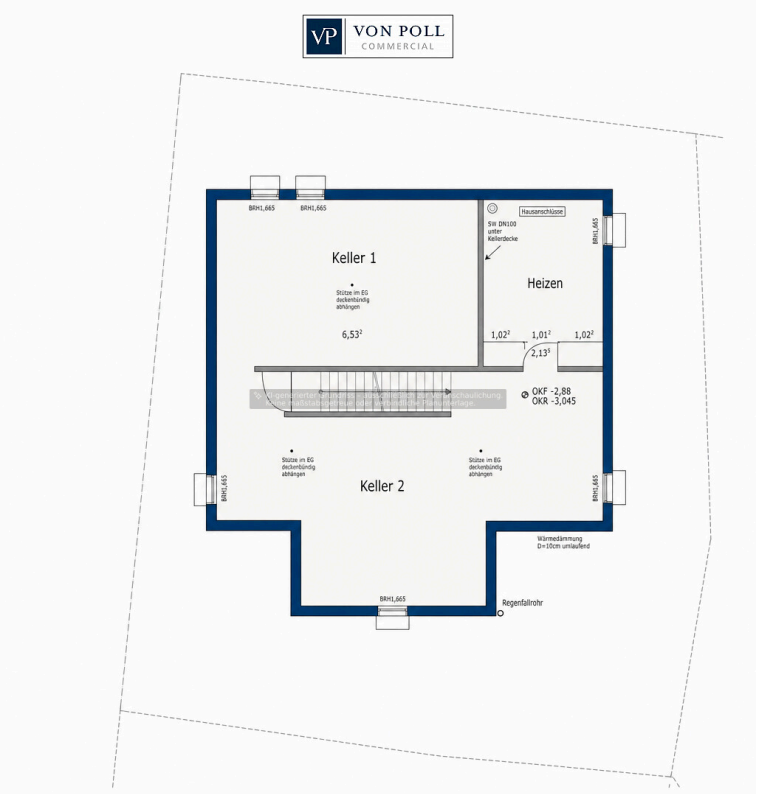


Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Ein erster Eindruck

Architektonisch reizvolles KD-Haus in charakteristischer Holzskelett-Bauweise mit großzügigen Glasfronten - eine Formensprache, die v.a. Liebhaber hochwertiger Architekturen im Stil von HUF- oder DA VINCI-Häusern anspricht!

Dieses Architektur-Unikat von KD-Haus vereint anspruchsvolle Optik mit nachhaltiger Ausstattung u. außergewöhnlichem Komfort.
Das lichtdurchflutete Zuhause auf dem parkähnlichen Grundstück präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand ohne jeglichen Modernisierungsstau.
In diesem individuellen Wohnumfeld leben Sie im harmonischen Einklang mit der Natur auf einem diskreten Grundstück.
Das Haus fügt sich mit klaren Linien und zurückhaltender Farbgebung harmonisch in die natürliche Umgebung ein und ähnelt vergleichbaren, modernen Designhäusern...
Die prämierte Holzständerbauweise sorgt in Verbindung mit Thermoplus-Außenwänden u. 3-fach verglasten Holzfenstern für ein ökologisches Wohnklima bei hoher Energieeffizienz. Die zentrale Haustechnik mit Wärmepumpe, FBH u. zusätzlichem Kaminofen garantiert eine gesunde Wärme. Das Haus ist inselfähig: durch die PV-Anlage mit großem Speicher autark versorgt.

Innen überzeugt die hochwertige Ausstattung u.a. mit hochwertiger Einbauküche, einer individuell gefertigten Massivholztreppe sowie diversen Einbaulösungen. Die Wellnessausstattung umfasst eine Sauna, eine freistehende Whirlpool-Wanne im Bad sowie einen Fitnesskeller.
Alle Räume sind dank bodentiefer Verglasung u. großzügigen Fensterflächen lichtdurchflutet u. bieten hervorragende Licht- und Blickachsen. Im Schlafzimmer ist eine zusätzliche Klimaanlage installiert.

Die Außenanlagen bestechen mit einem beheizten Außenpool mit winterfester Abdeckung. Eine Solar-Außendusche und die moderne Pergola runden diesen Bereich ab. Für Fahrzeuge steht ein Holz-Carport für zwei PKW zur Verfügung, ergänzt durch einen seitlichen Lagerraum. Das Grundstück ist durch ein feuerverzinktes Stahltor zugänglich, die Vorbereitung einer Wallbox ist bereits vorhanden.

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:
2016: beheizter Aussenpool mit Abdeckung
2016: Modernisierung Wärme-Pumpe
2018: PV-Anlage
2022: Aussenfassade gestrichen
2024: Carport
Ausstattungsfeatures Indoor:
- Holzständer-Bauweise
- 3-fach verglaste Holzfenster, u-Wert: 0,5 W/m²k
- integrierter Insektenschutz
- Thermoplus Aussenwände, u-Wert: 0,18 W/m²k
- Erd-Wärme-Pumpe mit Tiefenbohrung
- Inselfähigkeit des Hauskraftwerks nach ISO9001
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Tulikivi Speicherofen aus finnischem Speckstein
- Edelstahl-Schornstein
- hochwertige Einbauküche
- Massivholztreppe, kanad. Ahorn mit Edelstahlgeländer
- Parkettboden OG : kanad. Ahorn
- diverse Einbaulösungen
- Sauna und Fitnesskeller
- Whirlpoolwanne im Bad, freistehend
- Bürkle ClimaTEQ Keller
- Alarmanlage
- Sprechanlage
- Interne App-Steuerung für alle relevanten Schaltungen im Haus
- WLAN und LAN Anschlüsse im gesamten Haus verteilt
- Glasfaser bis zur Grundstücksgrenze, ansonsten VDSL
- Kabelanschluss
- Gebäudeklasse 1
Ausstattungsfeatures Outdoor:
- beheizter Aussenpool mit Luft-Wärme-Pumpe, winterfeste Abdeckung
- Solar-Aussendusche
- Pergola mit 1 Seitenjalousie und beweglichen Dach-Lamellen
- Regenwasser-Zisterne 4,5 cbm
- Holz-Carport für 2 PKW's
- seitlicher Lagerraum / Stauraum
- Wallbox vorbereitet
- feuerverzinktes Stahl Zugangstor

- PV-Anlage mit 8,775 kWp und 10,56 kWh Speicher, inselfähig und autark (Hauskraftwerk)

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Alles zum Standort

Niedernhausen im Taunus liegt im Naturpark Rhein-Taunus, im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebietes nördlich von Wiesbaden.
Der Wildpark Engenhahn ist ein exklusiver Wohnort für Naturliebhaber in absolut ruhiger Höhen- und Waldrandlage, ein Naherholungsgebiet mit besten Luft- und Klimabedingungen. Sie werden von dieser Lage begeistert sein.

Diverse Supermärkte und Discounter liegen in erreichbarer Nähe mit dem PKW, ebenso Ärzte verschiedener Fachrichtungen, mehrere öffentliche und private Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem ein Zweig der renommierten Dr. Obermayr-Schule mit bilingualer Grund- und weiterführender Schule (5 Minuten mit Auto oder Bus)sowie die International School in Wiesbaden-Naurod (ca. 12 Minuten). Verkehrsanbindung: Der Ort ist zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen und sehr verkehrgünstig angeschlossen: Die A3 erreichen Sie in 10 Minuten, mit dem Auto sind es nach Wiesbaden ca. 15 Minuten, zum Flughafen 25 Minuten, nach Mainz und Frankfurt 30 Minuten. Niedernhausen verfügt über einen Bahnhof; von dort fahren S-Bahn (S 2) und Regionalbahn über Hofheim und Höchst im 25 Minuten-Takt nach Frankfurt (Fahrtzeit 30 Minuten). Ein regelmäßiger Bus- und Bahnverkehr besteht außerdem nach Wiesbaden, Idstein und Limburg. Alle Ortsteile Niedernhausens sind durch gute Busverbindungen angeschlossen.

Objektnummer: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26108012 - 65527 Niedernhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com