Niedernhausen / Engenhahn

2 Häuser, 1 Grundstück: moderne Architektur trifft auf attraktive Kapitalanlage...

Objektnummer: 26108021



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2511 m²

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

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

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26108021
Wohnfläche	ca. 400 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.01.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

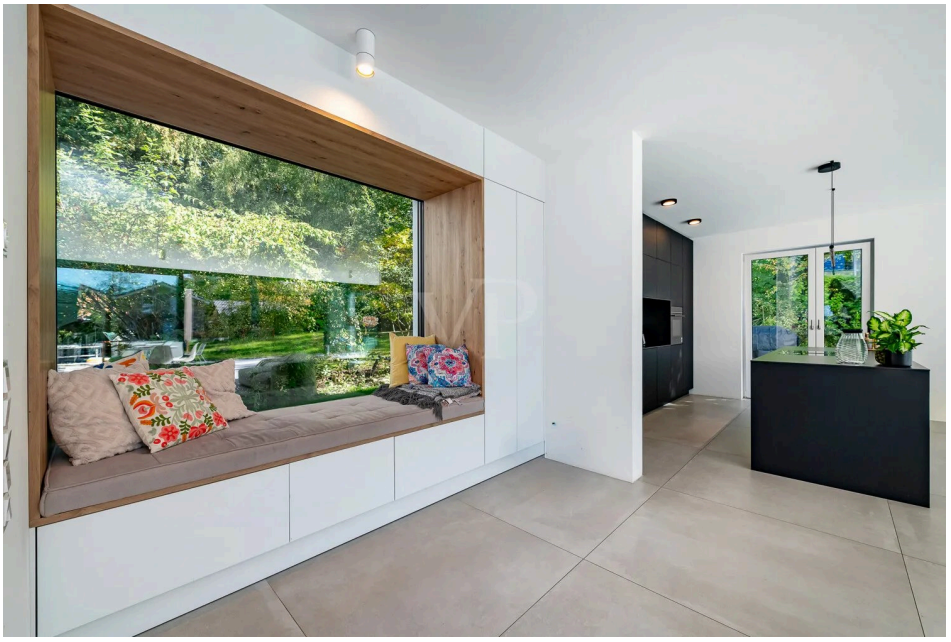
Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie

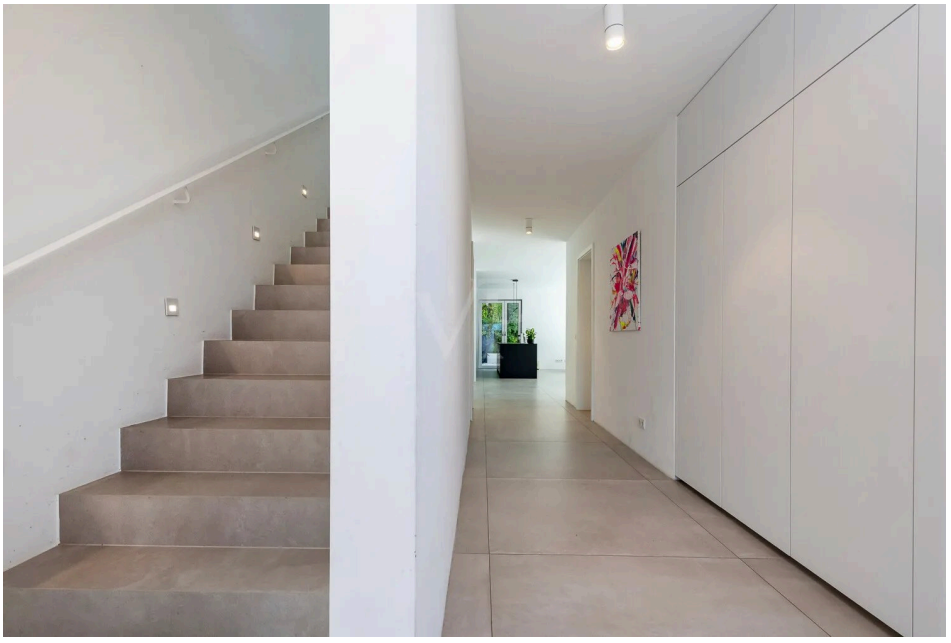




Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie

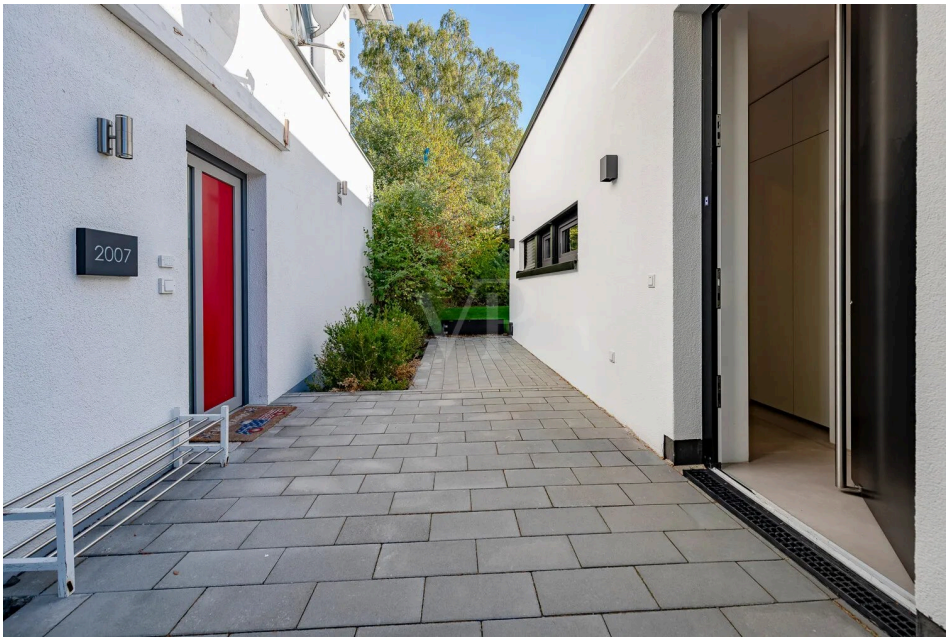




Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Die Immobilie





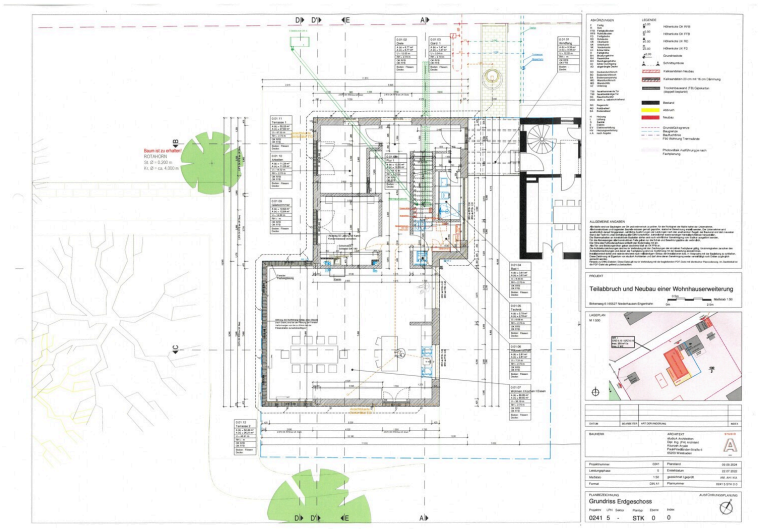
Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

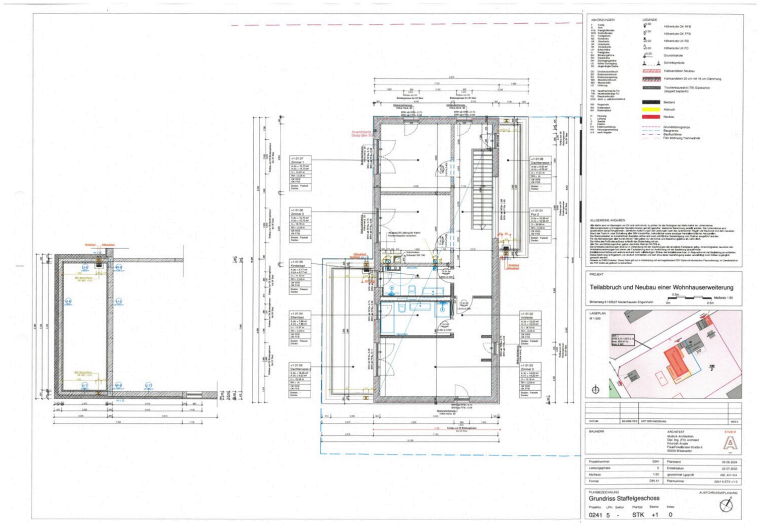
Die Immobilie



Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

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: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Ein erster Eindruck

Ein außergewöhnliches modernes Immobilienensemble mit Bauhaus-Flair, großzügigem Freiraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses besondere Anwesen vereint zwei architektonisch anspruchsvolle Häuser auf einem großzügigen Grundstück und bietet eine seltene Kombination aus exklusivem Familienwohnen und attraktiver Vermietungsperspektive.

Das große neuwertige Haupthaus begeistert mit klarer Bauhausarchitektur, großzügigen Fensterfronten sowie faszinierenden Licht- und Blickachsen. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses, ergänzt durch ein Büro und einen Gästebereich. Im Obergeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern. Eine Dachterrasse (Rooftop) eröffnet zusätzliche Freiräume und lädt zum Entspannen ein. Modernste Haustechnik und hohe Energieeffizienz verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem zukunftsorientierten Wohnkonzept. Das Haus ist nicht unterkellert; Platz für den Bau einer Garage ist vorhanden.

Das zweite Haus ergänzt das Ensemble ideal: modern, stilvoll und kompakt gestaltet, mit offener Küche und zeitgemäßer Ausstattung. Es eignet sich hervorragend für Singles oder Paare und ist aktuell gut vermietet. Ein eigener, uneinsehbarer Gartenanteil schafft private Außenraumqualität; ein Carport rundet das Angebot ab.

Ein Immobilienangebot mit doppeltem Potenzial: Ob großzügiges Familienwohnen mit zusätzlicher Mieteinnahme, Mehrgenerationenkonzept oder die Verbindung von Wohnen und Kapitalanlage oder Arbeitsplatz für die eigene kleine Firma ... dieses Ensemble eröffnet attraktive Perspektiven. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die architektonische Qualität, moderne Lebensart und wirtschaftliche Überlegungen miteinander verbinden möchten.

Gerne ermöglichen wir Ihnen mit etwas Vorlaufzeit einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Bonitätsangabe erfragen werden. Zusätzliche Informationen zum Mietobjekt im hinteren Grundstücksbereich lassen wir auf Anfrage gern zukommen.

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

Ausstattung und Details

Haupthaus Neubau: (2022): 274m² WFL.
- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- offene Markenküche
- Natursteinböden o. Parkett
- 3-fach verglaste Fenster, Alu
- Staffelgeschoss
- Garage 2 Stellplätze

Nebengebäude Mietobjekt (2007): 130m² WFL.
- 2.600.- EUR mtl. KM
- Kamin
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- elektrische Rolläden
- Natursteinböden
- hochwertiges Kirschholz Parkett
- Luft-Wärmepumpe
- Marken-Einbauküche
- hochwertige Badausstattung
- 1 Gäste-WC mit Urinal
- wärmeisolierte Bauweise bei gleichzeitig niedrigem Energieverbrauch
- 1 große Terrasse
- 1 Balkon
- Satelliten-TV-Anlage
- Doppelcarport mit 2 Stellplätzen
- praktisches Gartenhäuschen
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- Pultdach

Objektnummer: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

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: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

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: 26108021 - 65527 Niedernhausen / Engenhahn

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