Niedernhausen

Familienglück am Schäfersberg – gepflegt und vielseitig

Property ID: 26192[illegible]



PURCHASE PRICE: 398.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 133 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 244 m^2

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

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

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

At a glance

Property ID	2619204
Living Space	ca. 133 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Outdoor p ng space, 1 x G ge

Purchase P	398.500 EUR
House	Semi-detached house
Co ssion	Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
ondition of erty	Well-maintained
Co ction metho	Solid
Usable Sp	ca. 38 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

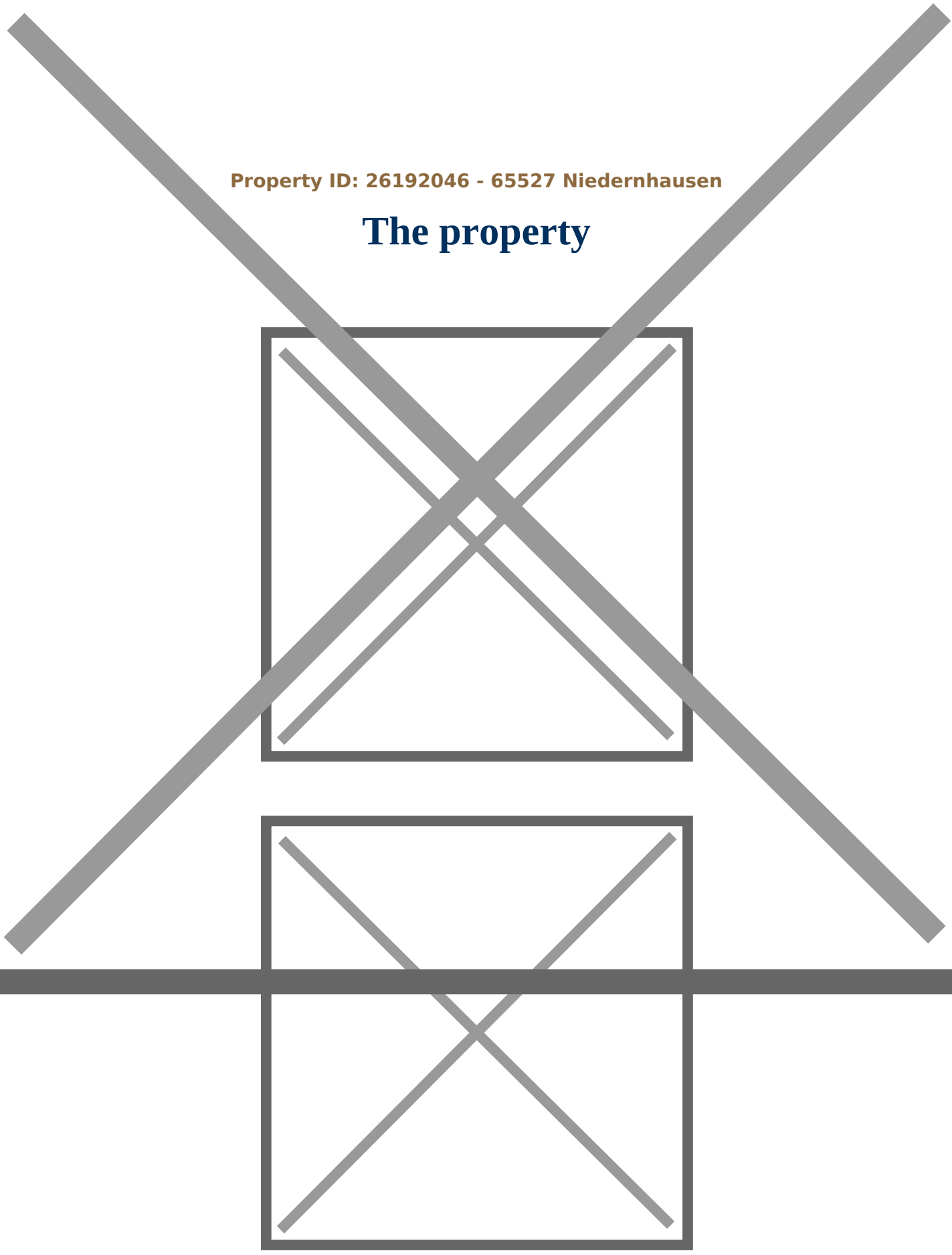
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.10.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	166.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1991

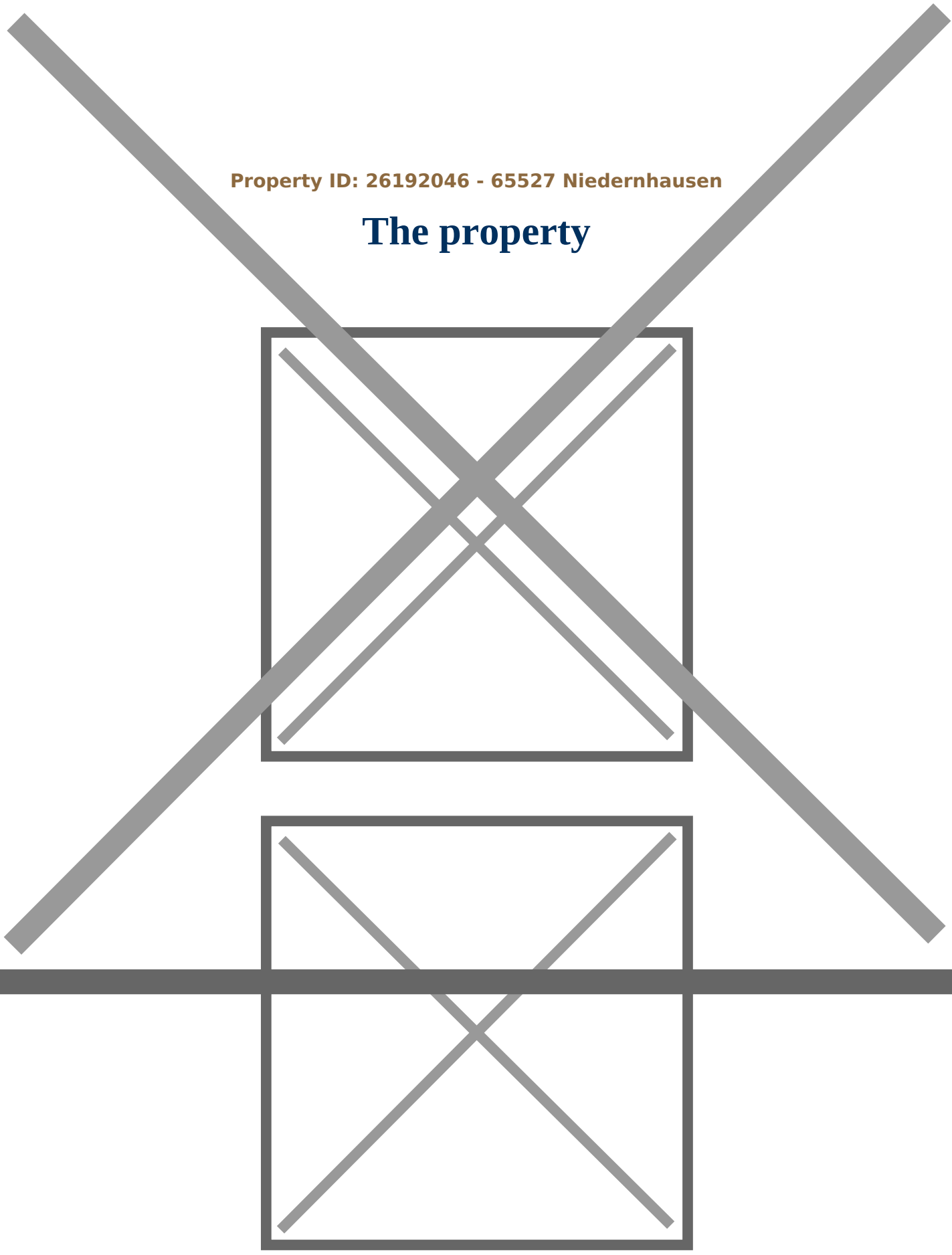
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



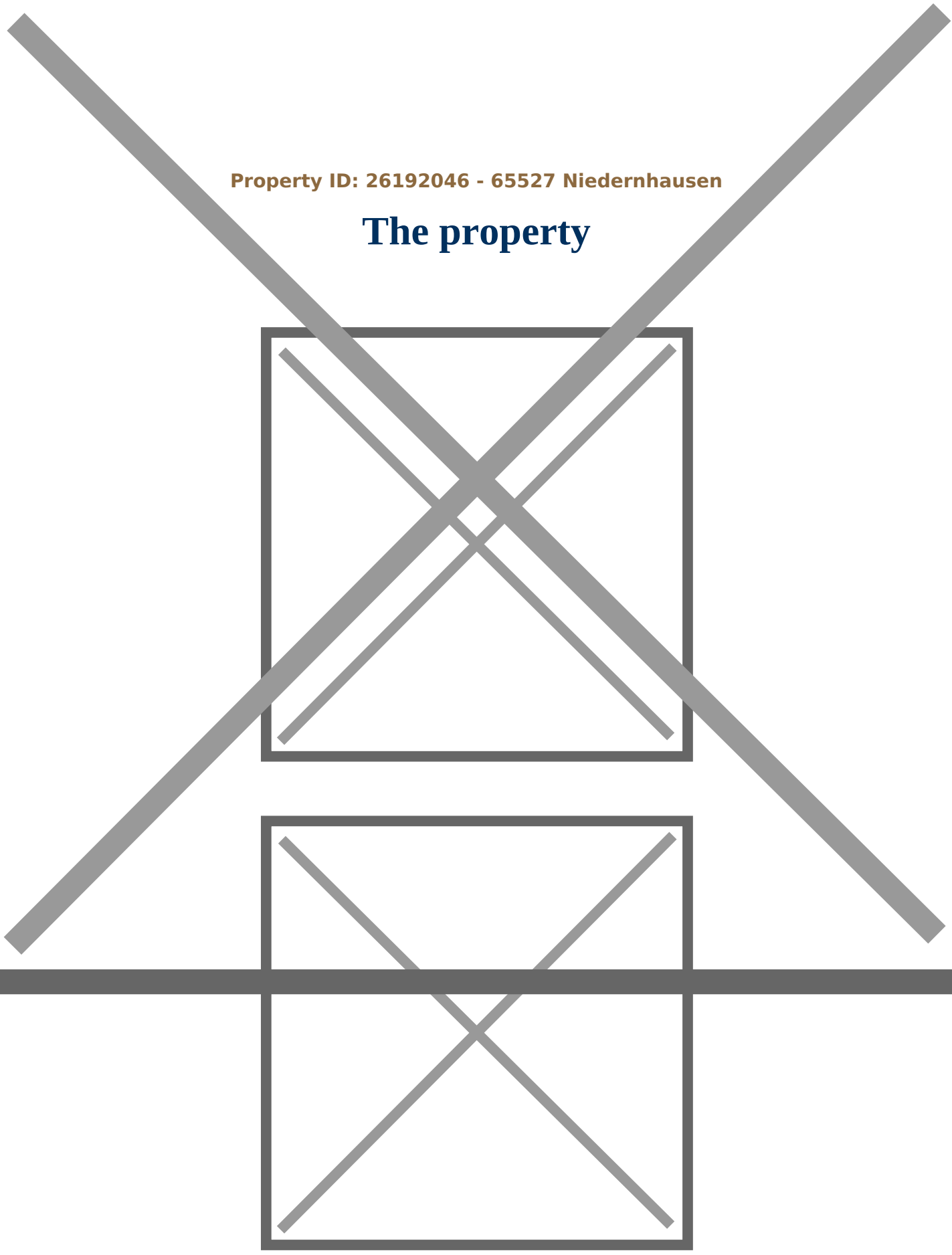
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



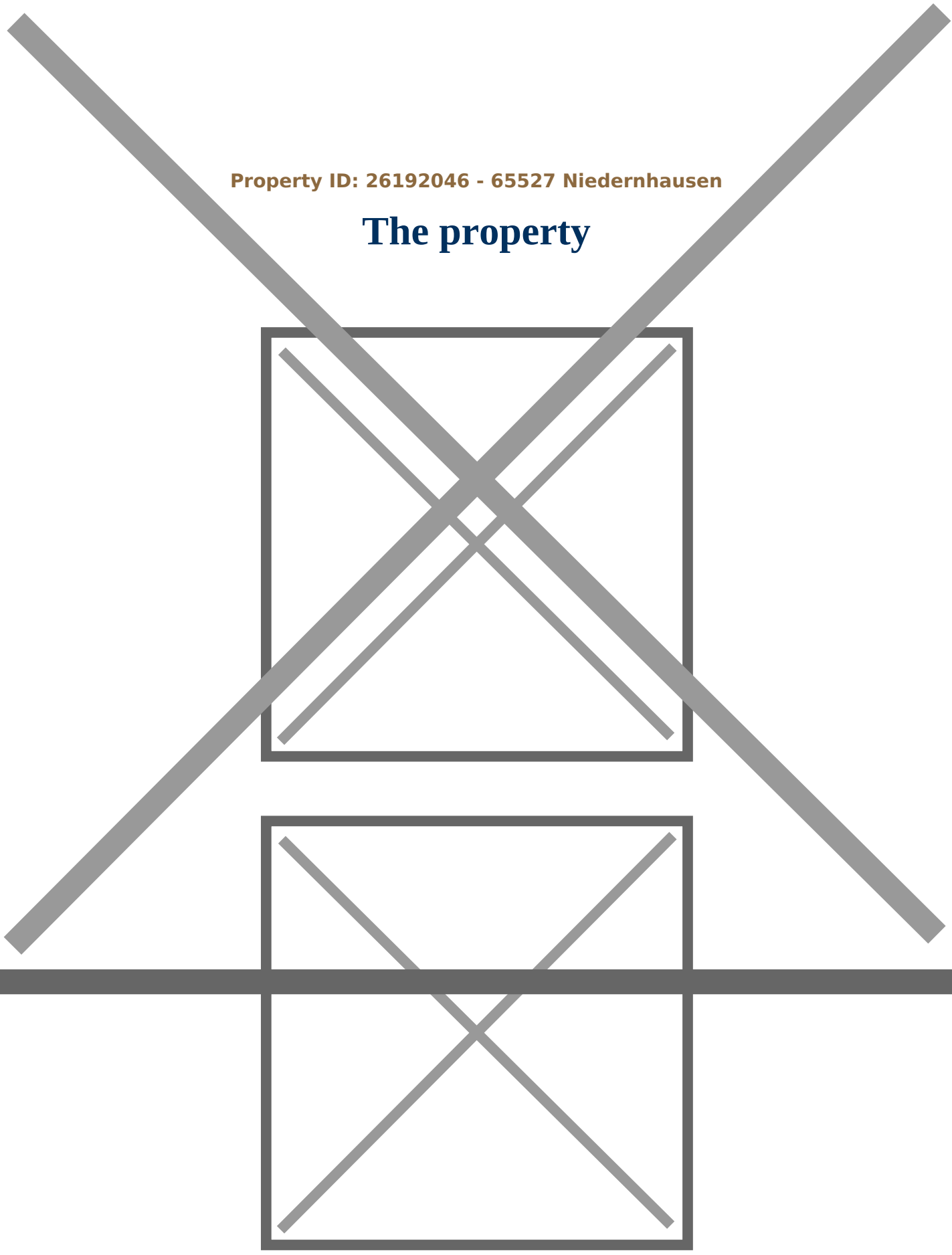
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



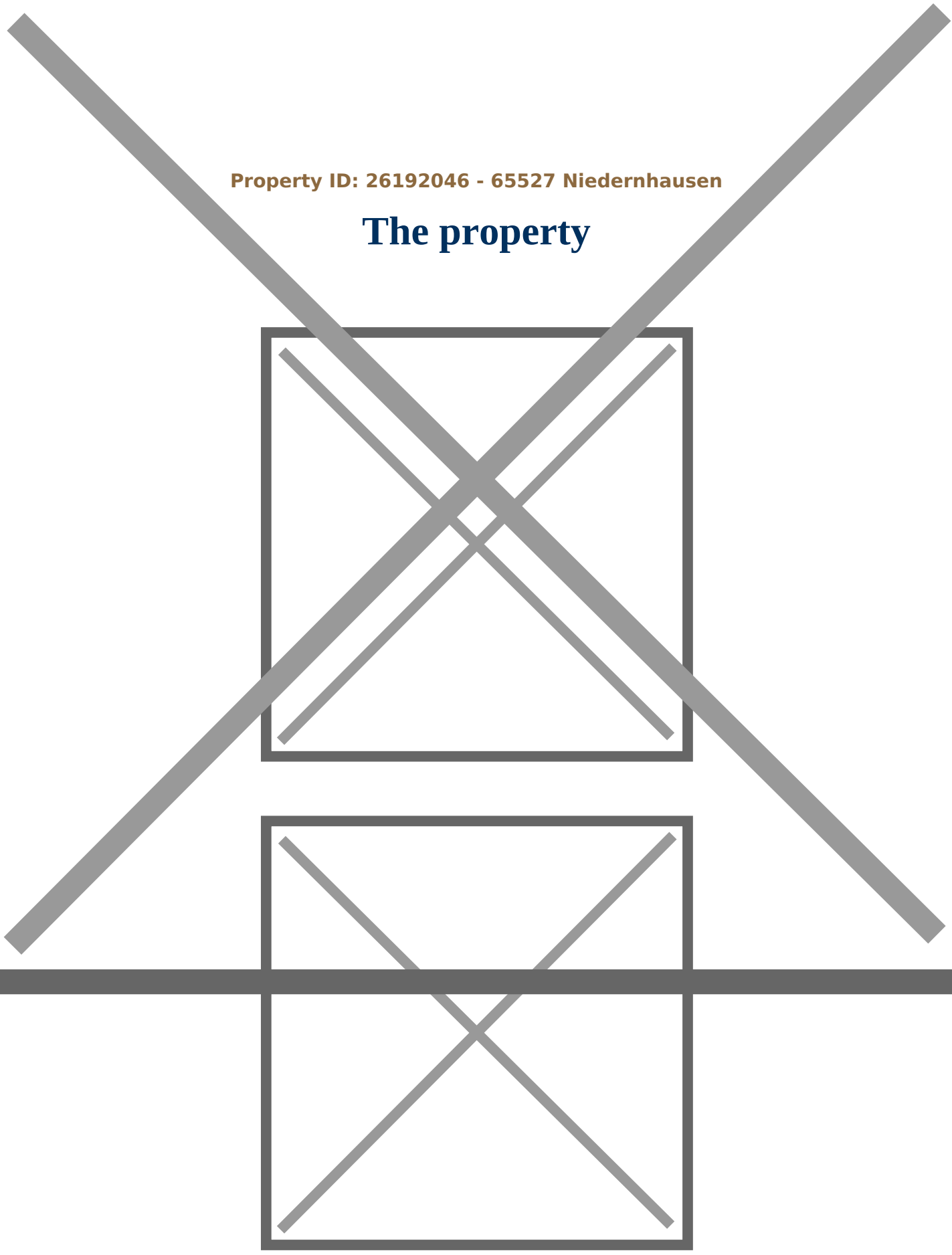
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



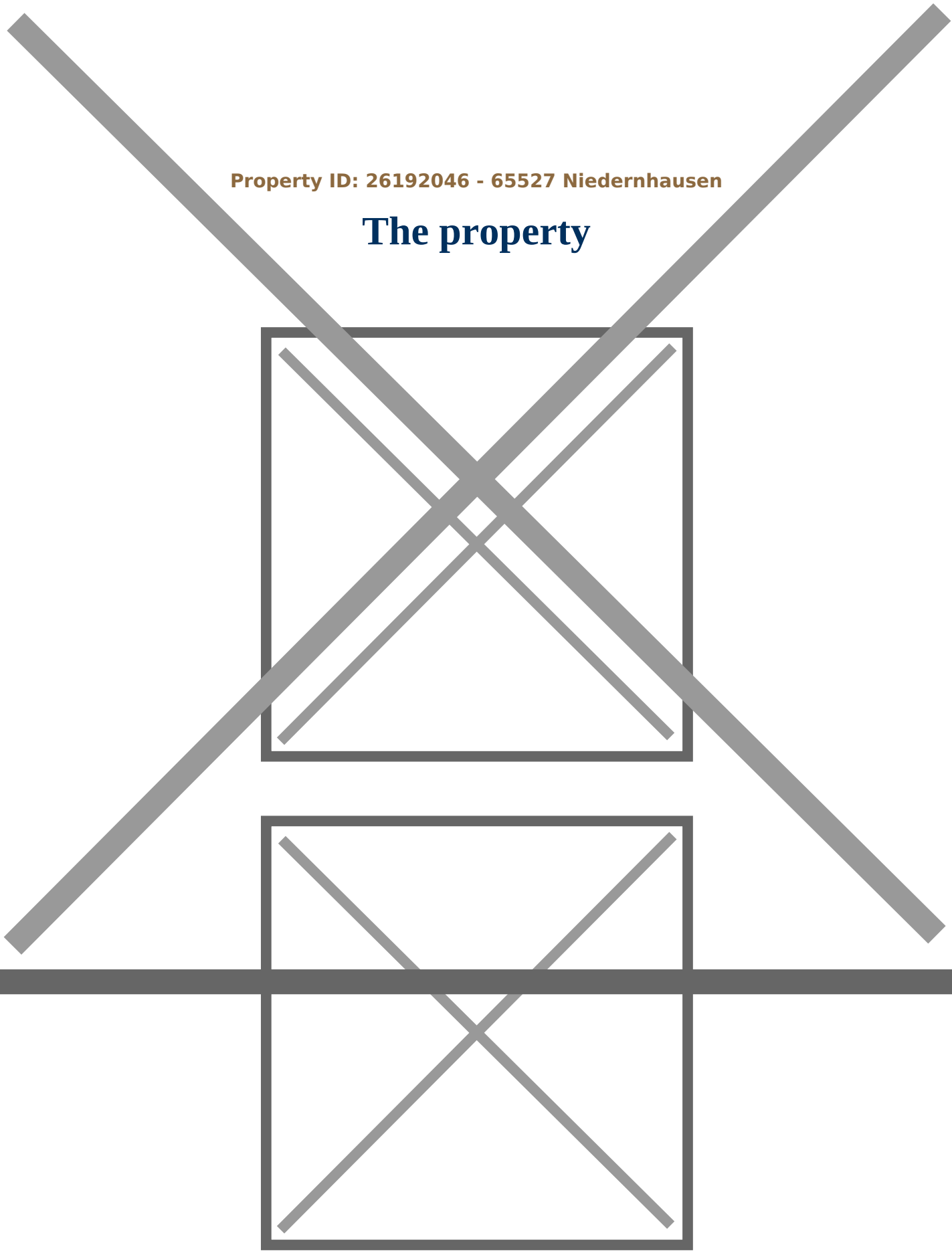
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



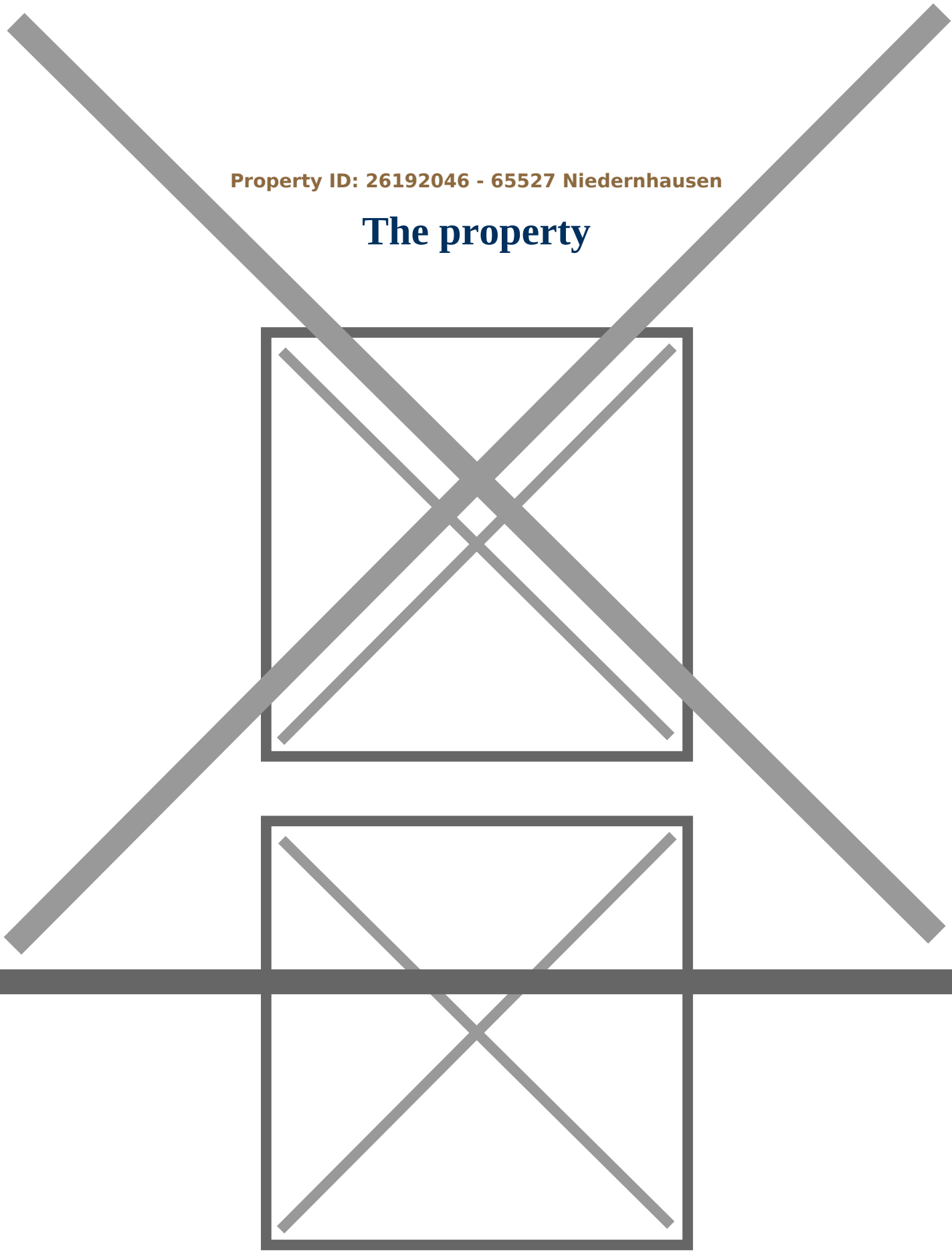
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



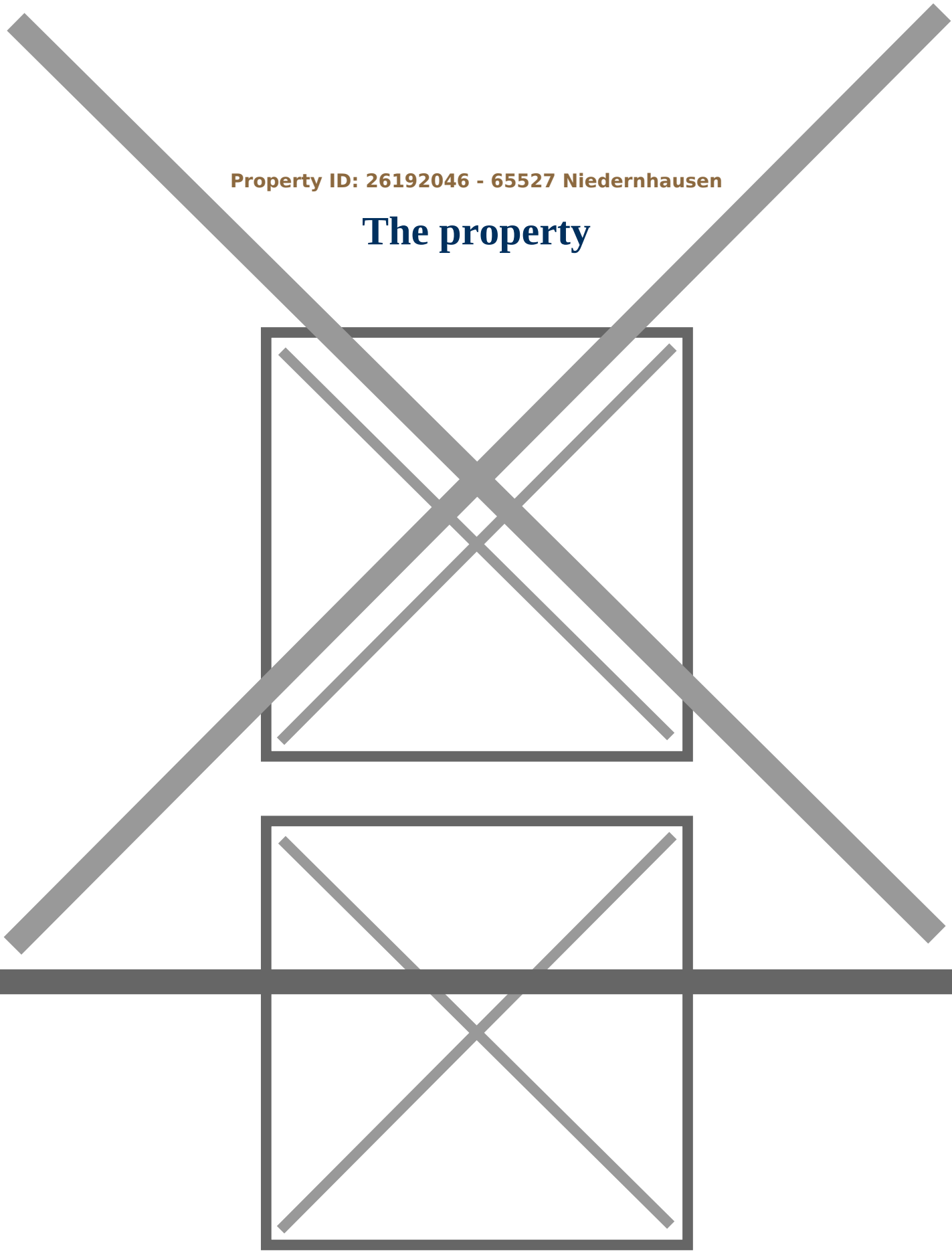
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



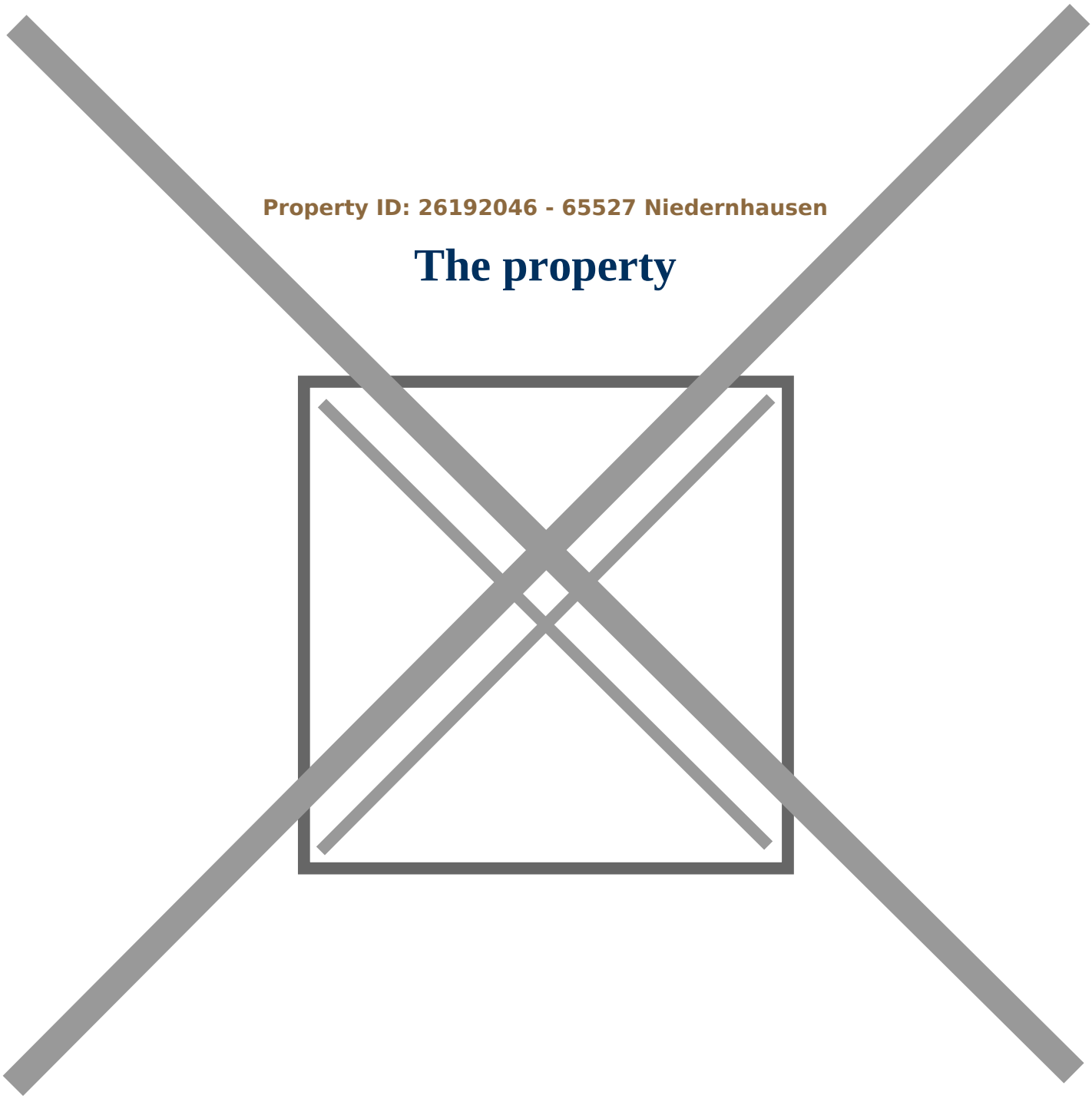
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

The property



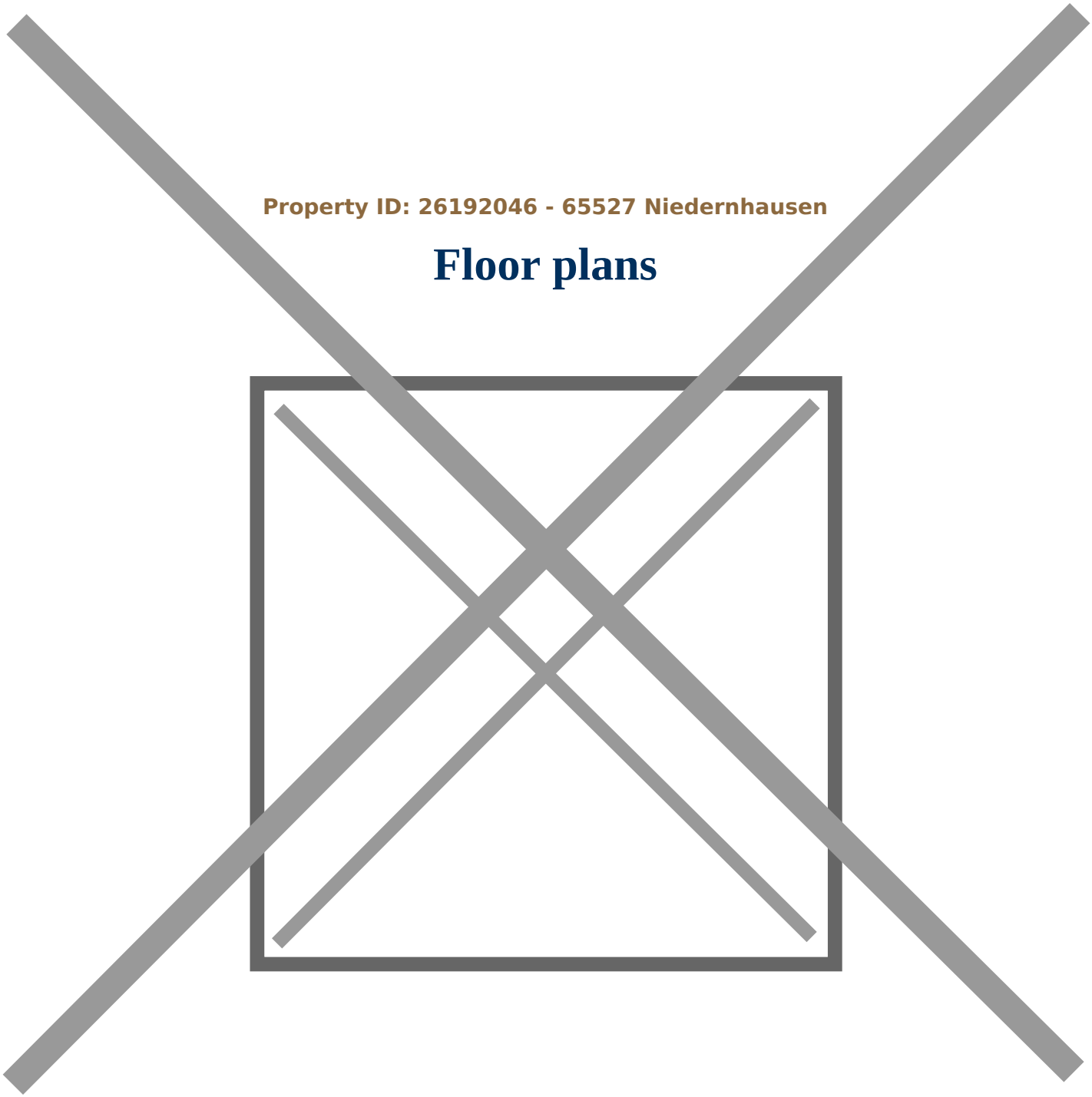
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

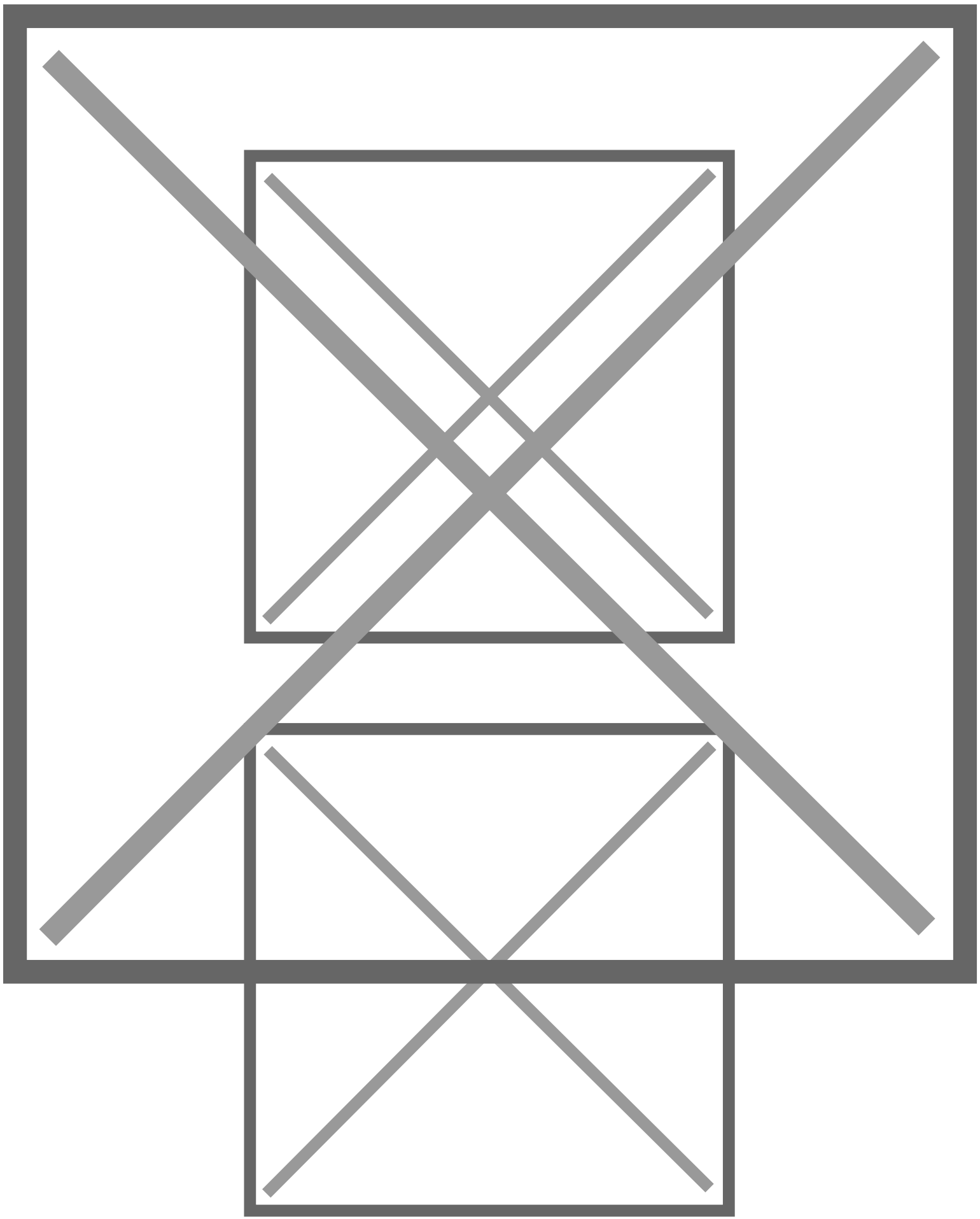
The property



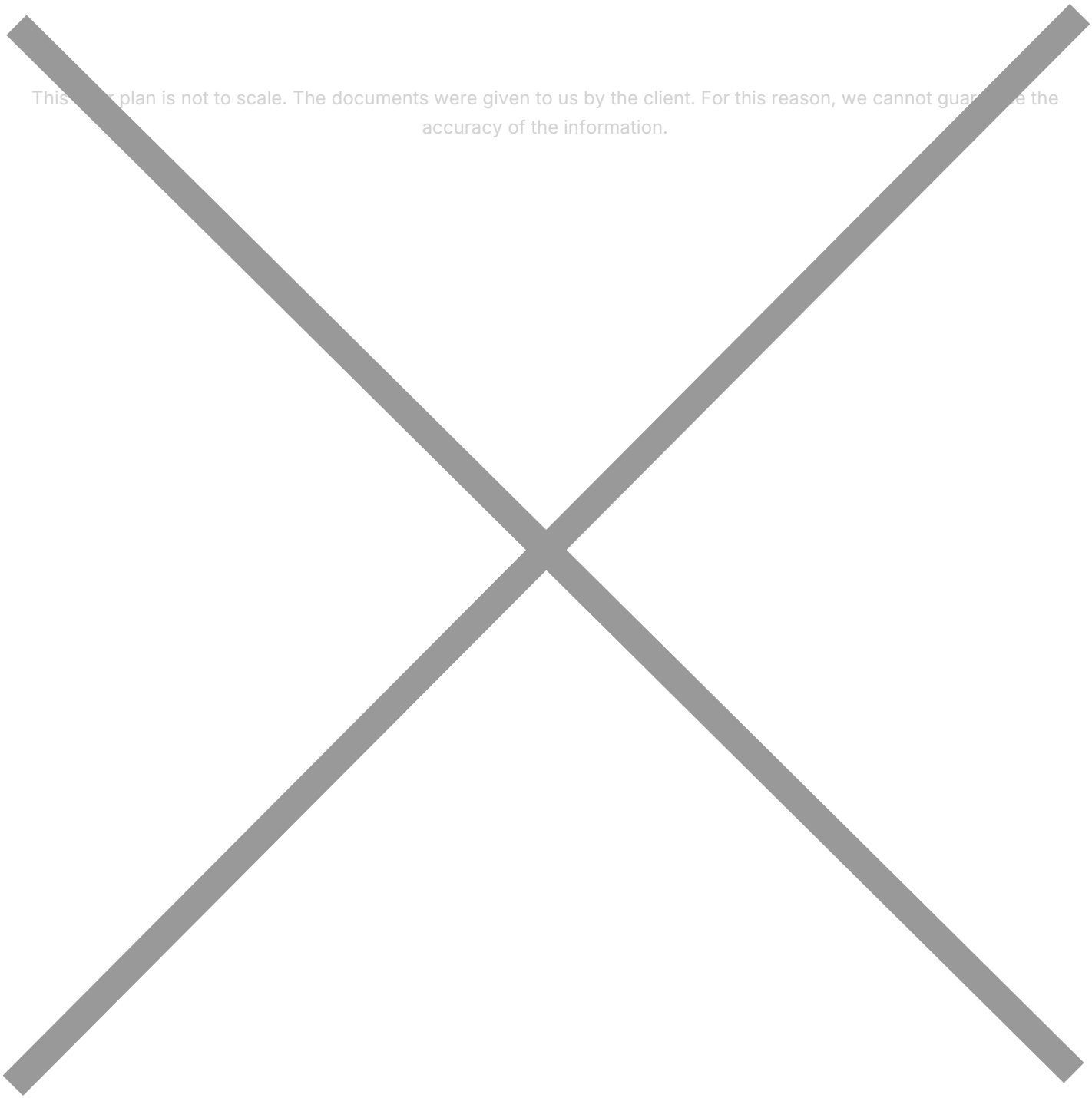
Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 bietet mit ihrer großzügigen und vielseitigen Raumaufteilung zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Ob als gemütliches Zuhause für die Familie, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für das Zusammenleben mehrerer Generationen – hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse wunderbar miteinander verbinden.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage am Schäfersberg und überzeugt durch seinen schönen Blick ins Grüne, die angenehme Nachbarschaft sowie einen kleinen, pflegeleichten Garten- und Terrassenbereich.

Bereits das Erdgeschoss bietet eine interessante und offene Raumgestaltung. Mittelpunkt ist der gemütliche Wohnbereich mit integrierter offener Küche und Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen schönen Blick ins Grüne genießen können. Ein weiteres Zimmer sowie ein Duschbad ergänzen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Studiozimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das derzeit als Küche genutzt wird. Auch hier eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Der nachträglich ausgebaute Dachboden bietet zusätzliche, nicht in der angegebenen Wohnfläche enthaltene Nutzfläche. Ob als Hobbybereich, für kreative Ideen oder als persönlicher Rückzugsort – hier eröffnen sich weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist der Untertausch von Nebenkostenkeller, Kellerräumen und Technikräumen wurde der großzügige, ursprünglich geplante Hobbyraum wohnlich ausgebaut und mit einer Küchenzeile sowie einem eigenen Duschbad ausgestattet. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum kleinen Gartenbereich entsteht hier ein schöner, separat nutzbarer Rückzugsbereich, der sich beispielsweise für ein Familienmitglied, Gäste oder auch für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach anbietet.

Gerade die aktuelle Aufteilung mit mehreren flexibel nutzbaren Bereichen macht diese Doppelhaushälfte besonders interessant für Familien, die sich unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte offenhalten möchten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Individuelle Renovierungs- und Verschönerungsarbeiten sollten je nach persönlichem Anspruch eingeplant werden. Ein

kurzfristiger Bezug ist jedoch grundsätzlich auch ohne größeren Modernisierungsaufwand möglich.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, einen zusätzlichen Stellplatz sowie den kleinen Garten- und Terrassenbereich, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin sprechen Sie uns gern an. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Details of amenities

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Rollläden (man. und tw. elek
- Weiße Türelemente
- Parkettböden, Laminatböden
- Modernes Duschbad im EG mit bodengleicher Dusche
- Modernisiertes Bad im OG mit Waschtisch, Spiegelschrank, Einbauspots (ca. 2021)
- Duschbad im UG (ca. 2025)
- Küchenzeile mit E-Geräten im EG
- Einbauküche im OG
- Küchenzeile im UG
- Einbaukleiderschrank im UG
- Gasheizung mit WW-Bereitung (1991)
- Außenzapfstelle
- Garagenstellpl

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

All about the location

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Rheingau-Taunus-Kreis eingebettet in die reizvolle Landschaft des Taunus, und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage am Schäfersberg. Das gewachsene, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnumfeld bietet eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Wohnqualität. Besonders attraktiv sind die Nähe zur Natur und die schönen Ausblicke ins Grüne, die diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien und Ruhesuchende machen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen. Im Ortskern von Niedernhausen finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote.

Auch für Familien ist Niedernhausen ein attraktiver Wohnstandort. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie die Theißtalschule als weiterführende Schule sind im Gemeindegebiet vorhanden. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, ein aktives Vereinsleben sowie die umliegenden Wälder und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsgünstige Lage. Über die nahe gelegene Autobahn A3 sind Wiesbaden, Frankfurt am Main und der Flughafen Frankfurt gut erreichbar. Der Bahnhof Niedernhausen bietet darüber hinaus regelmäßige Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Wiesbaden und Frankfurt, wodurch der Standort auch für Berufspendler interessant.

Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Rhein-Main-Gebietes macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Property ID: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Beck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel. +49 6126 - 95 17 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Subject to the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com