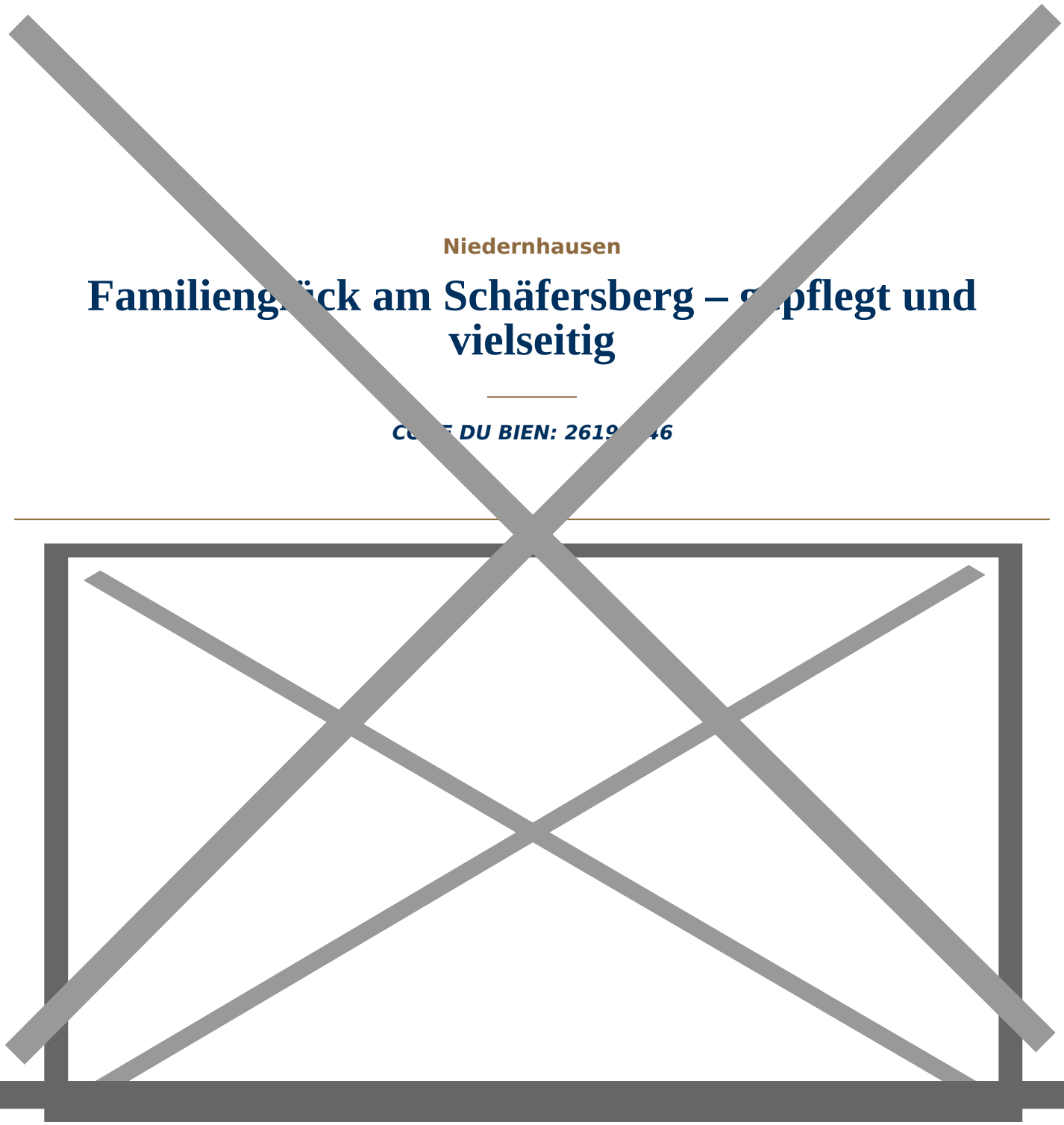
Niedernhausen

Familienglück am Schäfersberg – gepflegt und vielseitig

CODE DU BIEN: 2619[illegible]46



PRIX D'ACHAT: 398.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 244 m^2

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2619204
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface [illegible], 1 x Garage

Prix d'acha	398.500 EUR
Type d [illegible] en	Maisons jumelles
Co [illegible] ssion pour le l [illegible] aire	Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
État de la propriété	Bon état
[illegible] chnique de co [illegible] ruction	massif
Surfa [illegible] de plancher	ca. 38 m²
Aménage [illegible] nt	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffa entralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.10.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certificati énergéti	Certificat de performance énergétique
C mmation e d'énergie	166.8 kWh/m²a
Classement nergétique	E
ée de co uction selon le certi énergéti	1991

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



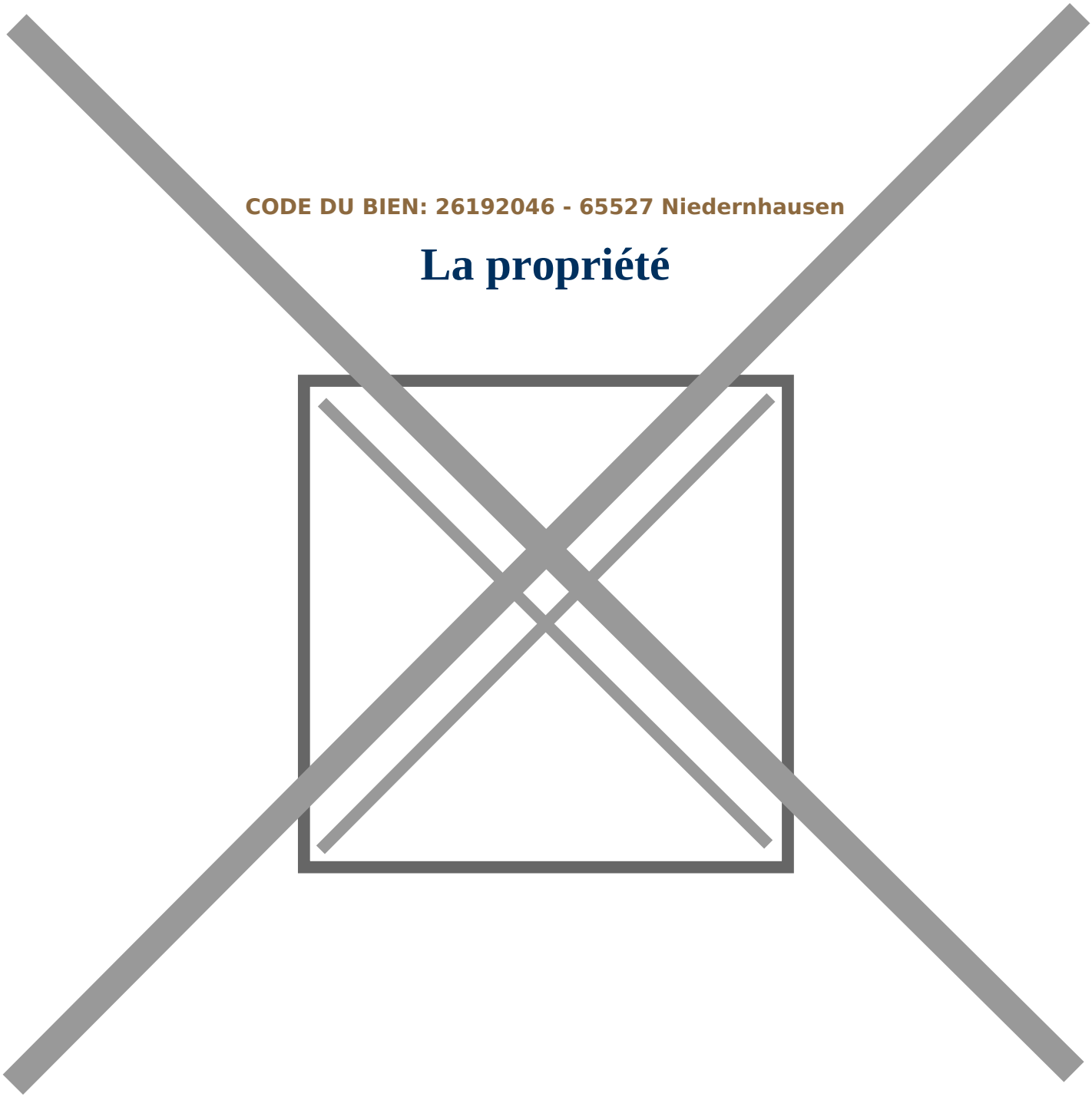
CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

La propriété



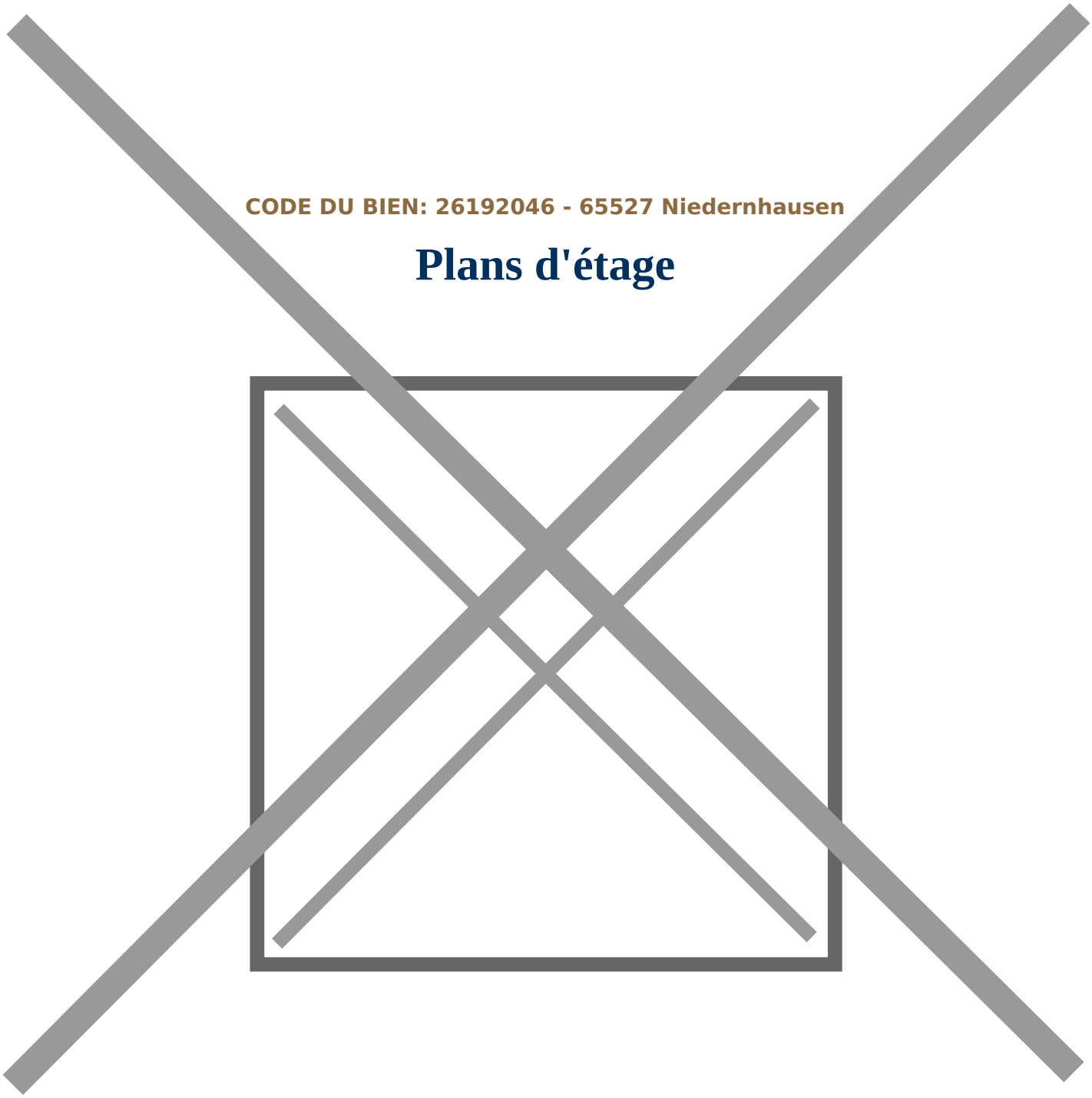
CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

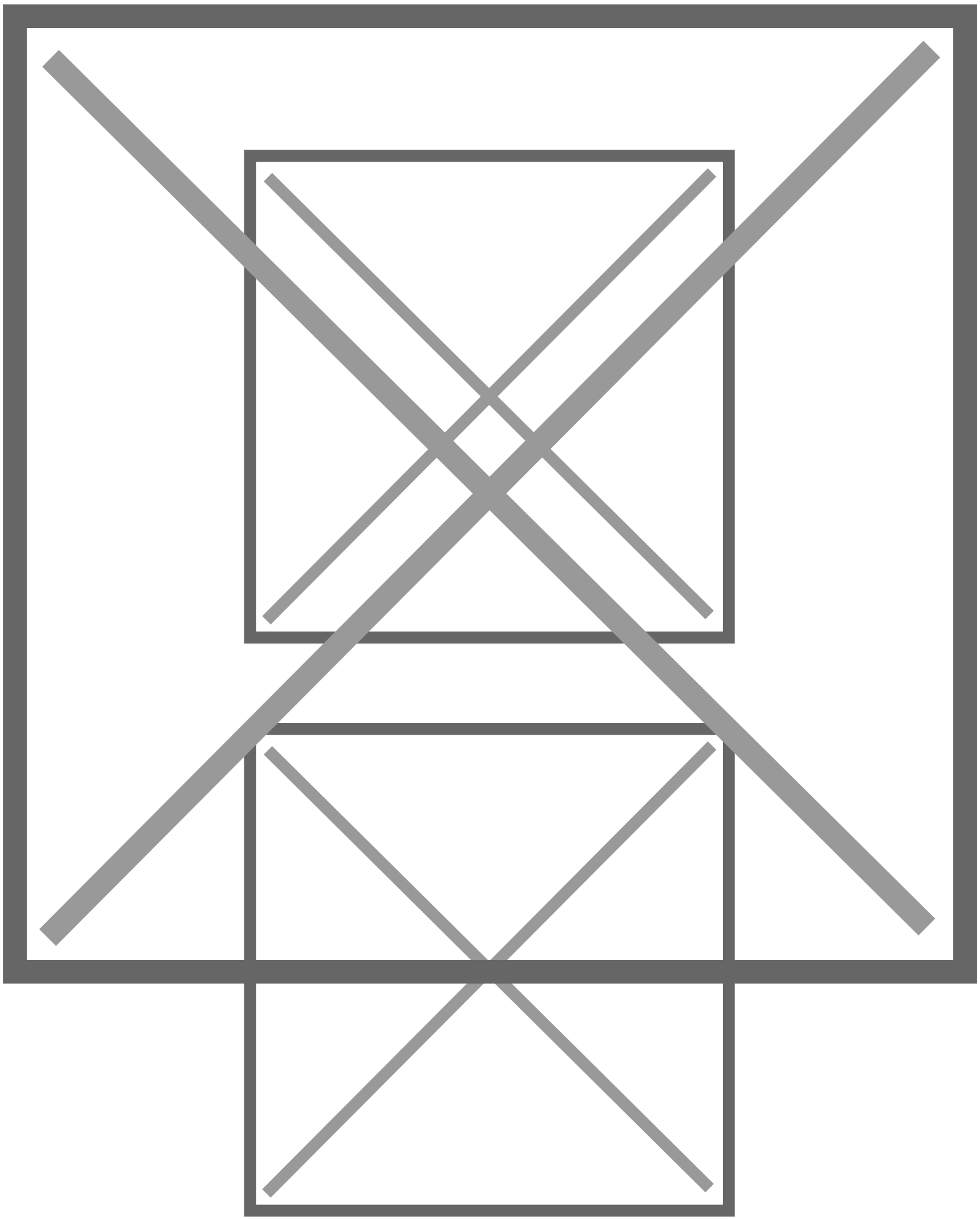
La propriété

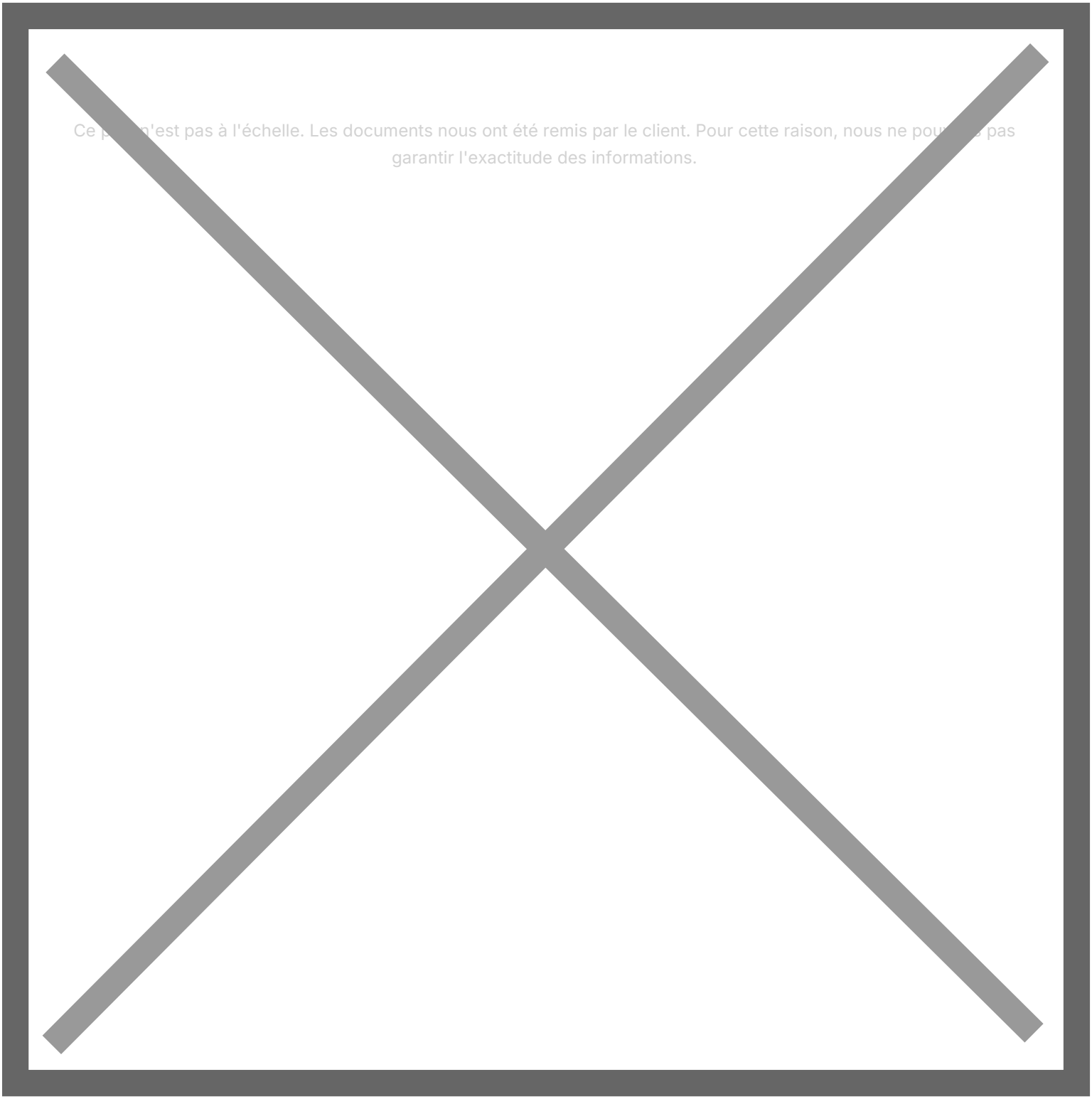


CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Une première 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 Untertauchraum. Neben dem ehemaligen Keller 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!

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Détails des commodités

- 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 OG
- Gasheizung mit WW-Bereitung (1991)
- Außenzapfstelle
- Garagenstellpl

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Niedernhau[illegible]liegt im Rheingau-Taunus-Krei[illegible]ngebettet in die reizvolle Landschaft des Taunus, und v[illegible]indet naturnahes Wohner[illegible]t einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-G[illegible]et.

Die Immobilie befindet sich in einer ruh[illegible]n und [illegible]ebten Wohnlage am Schäfersberg. Das gewachsene, überwiegend von Ein- und Zw[illegible]ienhäusern geprägte Wohnumfeld bietet eine angenehme Nachbarschaft und eine h[illegible]nqualität. Besonders attraktiv sind die Nähe zur Natur und die schönen Ausbli[illegible]ins Gr[illegible] die diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien und Ruhesuch[illegible]e machen.

Trotz der ruhigen Lage profi[illegible]n Sie von einer guten Infra[illegible]ktur und kurzen Wegen. Im Ortskern von Niedernhau[illegible]finden sich zahlreiche Einkaufsm[illegible]hkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, B[illegible]kereien, Restaurants sowie Ärzte, Apoth[illegible]n und weitere Dienstleistungsange[illegible]e.

Auch für Fa[illegible]en ist Niedernhausen ein attraktiver Wohnstandort. Kindert[illegible]stätten, Grundsch[illegible]n sowie die Theißtalschule als weiterführende Schule sind im Geme[illegible]gebiet vorha[illegible]n. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, ein aktives Vereinsleben sowie [illegible] umliegenden Wälder und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur [illegible]zeitgestaltung 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-[illegible] 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.

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Plus d'informations

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 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

CODE DU BIEN: 26192046 - 65527 Niedernhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Beeck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com