Niedernhausen

Gemütliches Zuhause mit Garten – Doppelhaushälfte in Niedernhausen

Objektnummer: 26192050



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 26192050 - 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: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26192050
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

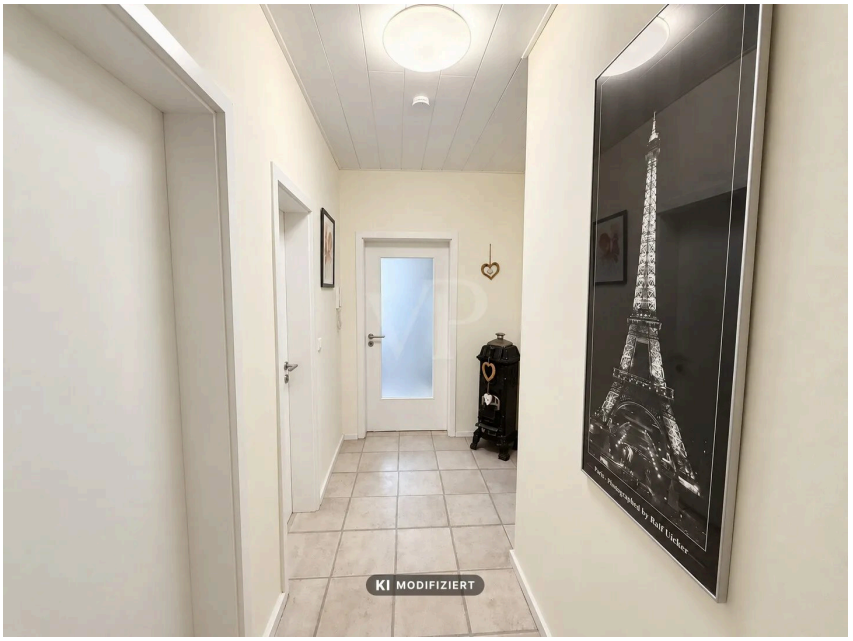




Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

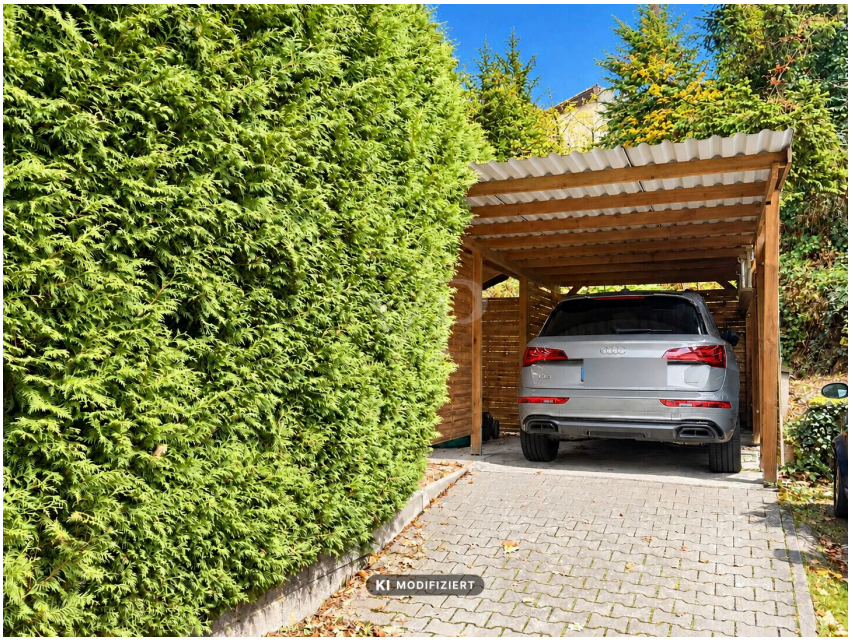
Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Badezimmer
6,41 m²
Schlafzimmer
10,85 m²
Flur
5,12 m²
Schlafzimmer
11,52 m²
Schlafzimmer
13,94 m²
KI MODIFIZIERT



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: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1950 bietet eine schöne Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. In zentraler und zugleich angenehmer Wohnlage von Niedernhausen gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihren gemütlichen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Auf rund 100 m² Wohnfläche verteilen sich die Räumlichkeiten auf zwei Wohnebenen und bieten eine angenehme Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die vorhandene Aufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen und persönliche Wohnvorstellungen umzusetzen.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Wohnküche sowie ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro oder praktischer Abstellraum nutzen lässt. Elektrische Rollläden sorgen hier für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer. Die Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzflächen. Neben zwei Kellerräumen und einer Waschküche befinden sich hier der Garagenbereich sowie der Ölraum. Der Spitzboden ergänzt das Platzangebot um weitere praktische Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lässt sich der Alltag wunderbar im Freien genießen – ob bei einer gemütlichen Auszeit, beim Zusammensein mit Familie und Freunden oder bei der individuellen Gestaltung einer persönlichen grünen Oase.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit elektrischem Garagentor, einen zusätzlichen Carport sowie einen weiteren Außenstellplatz direkt vor der Garage. Somit stehen insgesamt drei Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die zentrale Wohnlage, das angenehme nachbarschaftliche Umfeld und der schöne Garten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Charme.

Eine gepflegte Immobilie mit Charakter, vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und einer schönen Grundlage für Ihr neues Zuhause in Niedernhausen.

Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Ausstattung und Details

Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen
2008: Erneuerung der kompletten Elektrik und der Heizungsrohre, neue Heizkörper im Obergeschoss sowie Erneuerung der Boden- und Wandbeläge
2010: Badezimmer im Obergeschoss vollständig erneuert
2016: Badezimmer im Erdgeschoss vollständig erneuert
2022–2023: Erneuerung der Fenster, Heizkörper und Fensterbänke im Erdgeschoss sowie Erneuerung der Wandbeläge
2025: Erneuerung der Wandbeläge Schlafzimmern im Obergeschoss

Objektnummer: 26192050 - 65527 Niedernhausen

Alles zum Standort

Die Stadt Niedernhausen gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes.

Das Ortsbild weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. Bsp. die katholische Kirche an der Wiesbadener Straße. Die evangelische Johanneskirche im Ortsteil Niederseelbach ist besonders malerisch, da sie im Talgrund steht. Im Ortsteil Niedernhausen befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Niedernhausen zeichnet sich aus durch eine junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 15.000 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben dem Ortskern, indem sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entwickelt sich die Umgebung stetig. Schätzungsweise wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf ca. 16.000 heran- wachsen.

Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Autalhalle, und Dressur- und Springturniere gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs, und dem Wochenmarkt, fußläufig in ca. 650 m.

Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Niedernhausen zu einer Stadt mit hervorragenden Standortfaktoren.

Als Autofahrer erreichen Sie in wenigen Minuten die Anschlussstelle A3, die Sie in Richtung Frankfurt am Main und nach Limburg/Köln führt. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 30 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss, der sich fußläufig zum Objekt befindet.

Objektnummer: 26192050 - 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: 26192050 - 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