

Niedernhausen-Oberseelbach

# Exklusives neuwertiges EFH mit gehobener Ausstattung in idyllischer Lage

Objektnummer: 24192038



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

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

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192038
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	16.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Die Immobilie



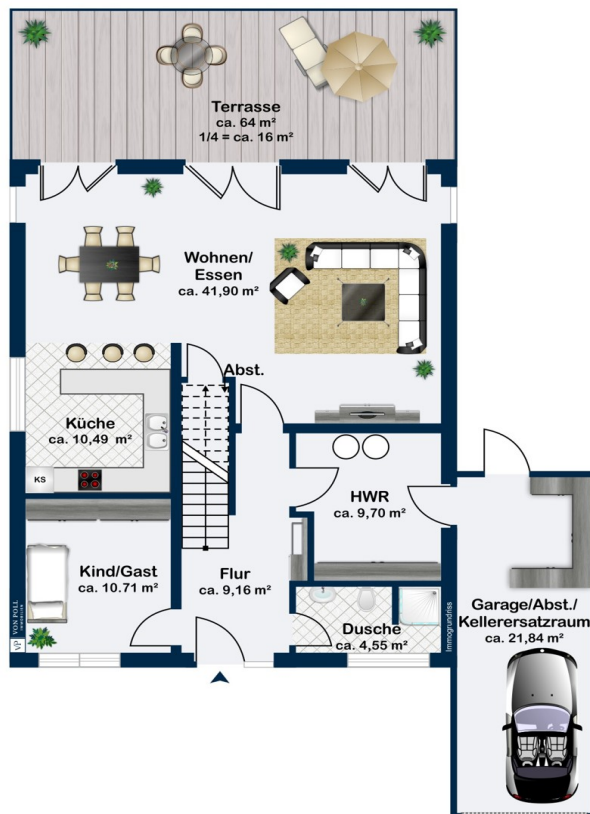
Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

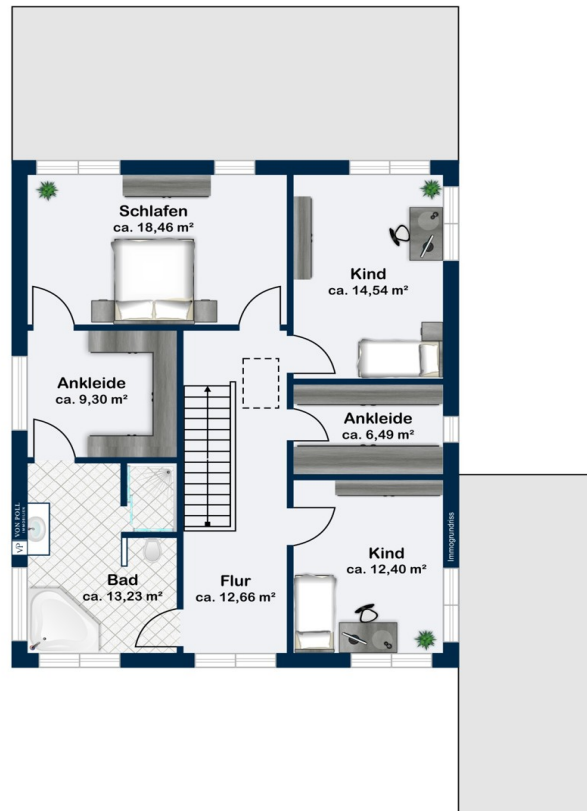
## Die Immobilie



Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## 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: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, Baujahr 2015, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 504 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen. Es überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und moderne Bauweise. Die Konstruktion auf Basis massiver Fertigelemente aus WU-Beton (Liapor) C25/30 in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem sorgt für optimale Energieeffizienz. Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt 5,5 Zimmer. Im Erdgeschoss werden Sie in einem einladenden Dielen-/Empfangsbereich begrüßt, der ausreichend Platz für Garderobe, Sideboard und Spiegel bietet. Direkt gegenüber befindet sich ein flexibel nutzbares Gästezimmer, das auch ideal als Büroraum genutzt werden kann. Ein Gäste-Bad mit Dusche, WC, Waschbecken inkl. Unterschrank und Handtuchheizkörper ergänzt diesen Bereich und bietet durch Einbaustrahler und ein Fenster mit Tageslicht besonderen Komfort. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkten Zugang zum angelegten und eingezäunten Garten haben. Hier lädt eine geräumige Terrasse in Süd/West-Lage dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Ein praktischer Wasseranschluss steht für die Gartenbewässerung bereit. Die hochwertige weiße Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten, einschließlich Mikrowelle, Tresen und Barhockern ausgestattet und grenzt an einen nützlichen Abstellraum. Ein Hauswirtschaftsraum, indem auch die Heizung untergebracht wurde, bietet Durchgang zur Garage komplettiert das Angebot im Erdgeschoss. Über eine gemauerte Innentreppe mit indirekter Beleuchtung gelangen Sie ins Obergeschoss, das sich durch ein helles und offenes Raumkonzept auszeichnet. Der Flurbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Lesecke. Das Elternschlafzimmer beeindruckt mit einem direkten Zugang zur Ankleide, die mit Einbauschränken ausgestattet ist und im Objekt verbleiben. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, inklusive Regendusche, WC, Waschbecken mit Unterschrank, tiefergelegter Badewanne, Handtuchheizkörper, beleuchteter Spiegel, und Einbaustrahler ausgestattet. Zwei großzügige, helle Kinderzimmer bieten weiteren Wohnraum, ergänzt durch eine zweite Ankleide mit Einbauschränken. Einheitliche, rechteckige moderne Fliesen in Anthrazit durchziehen das gesamte Haus und verleihen ihm ein stilvolles, einheitliches Erscheinungsbild. Nahezu bodentiefe, 3-fach verglaste Isolierfenster mit Sicherheitsverriegelung und zentral steuerbare elektrische Rollläden bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Die Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion und digitaler Raumsteuerung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Alle Gardinen, Vorhänge und Plissees werden im Objekt belassen und runden die gehobene Ausstattung ab. Ein Dachboden mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche und Stehhöhe in der Mitte bietet zusätzlichen Stauraum. Die angrenzende Garage (Länge 9m) mit Platz für Fahrräder

sowie ein Kfz-Stellplatz runden das Angebot ab. Kabel-TV (Internet bis zu 1.000 Mbit/s) sowie ein DSL - Internetanschluss mit 250 Mbit/s stehen zur Verfügung, um modernes Leben noch komfortabler zu gestalten. Das Haus hat ein Außenmaß von ca. 11,75 m x 9,5 m. Die Nebenkosten betragen ca. 250,00 i. M.. Die Grundsteuer liegt bei ca. 506,00 € und die derzeitige Wohngebäude-versicherung bei ca. 560,00 € p.a. Das Objekt wird nach Absprache zum März 2025 freigestellt. Über die Kaufabwicklung informieren wie Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Ausstattung und Details

- Dielen/Empfangsbereich mit Platz für Garderobe, Sideboard und Spiegel
  - Gästezimmer und/oder Büroraum direkt gegenüber vom Gäste-Bad
  - Gäste-Bad mit Dusche, WC, WT inkl. Unterschrank, beleuchteter Spiegel, Handtuchheizkörper, Einbaustrahler und Tageslicht
  - Weiße Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Mikrowelle, Tresen und Barhocker
  - Abstellraum direkt neben der Küche
  - Hauswirtschaftsraum, inkl. Heizung und Durchgang zur Garage
  - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
  - Angelegter und eingezäunter Garten mit direktem Zugang zur Garage
  - Großzügige Terrasse in Süd/West Lage
  - Wasseranschluss außen zur Bewässerung des Gartens (vorne und hinten)
  - Gemauerte Innentreppe mit indirekter Beleuchtung
  - Flurbereich im OG mit Areal für eine Leseecke
  - Elternschlafzimmer mit Zugang zur Ankleide und zum Tageslichtbad
  - Ankleide mit Einbauschränken – verbleiben im Objekt –
  - Tageslichtbad mit Dusche inkl. Regendusche, WC, WT mit Unterschrank, beleuchteter Spiegel, tiefergelegter Badewanne, Handtuchheizkörper und Einbaustrahler
  - Zwei helle großzügige Kinderzimmer
  - 2. Ankleide mit Einbauschränken – verbleiben im Objekt –
  - Dachboden mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche und Stehhöhe in der Mitte
  - Rechteckige moderne Fliesen in anthrazit - im ganzen Haus einheitlich verlegt -
  - Deckenhöhe im EG und OG ca. 2,70 m
  - Elegante weiße Innentüren mit Chrom Griffen
  - Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster mit Sicherheitsverriegelung von innen
  - Elektrische Rollläden zentral steuerbar inkl. Zeitsteuerung
  - Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion und digitaler Raumsteuerung
  - Angepasste Gardinen, Vorhänge und Plissees – verbleiben im Objekt –
  - Rotex Heizung – Luftwärmepumpe – Heizen, Warmwasser & Kühlung
  - Pluggit Belüftungssystem inkl. Fernbedienung mit Zeit Steuerung
  - Massive Fertigbauelemente WU-Beton C25/30
  - Außenputz als Wärmedämmverbundsystem – 160 mm Wärmedämmung
- 
- Garage mit Platz für Fahrräder
  - 2 Kfz - Stellplätze
  - Außenmaß ca. 11,75 x 9,5 Meter
  - Kabel - TV (Internet bis 1.000 Mbit/s)

-Internetanschluss 250 Mbit/s

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## 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 heranwachsen. Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig oder in unmittelbarer Nähe. So auch die Theißstalschule, die eine Grund- und eine kooperative Gesamtschule beinhaltet. Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Aulahalle, 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 Gemüsemarkt, 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 einen S-Bahn-Anschluss, der Sie in alle Richtungen führt. Das Objekt befindet sich in Niedernhausen – Oberseelbach in einem ruhigen Wohngebiet.

Objektnummer: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 16.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24192038 - 65527 Niedernhausen-Oberseelbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)