

Niedernhausen

# NEUER KAUFPREIS Familienfreundliches EFH mit Garten und Einliegerwohnung

Objektnummer: 24192021



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

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

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192021
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



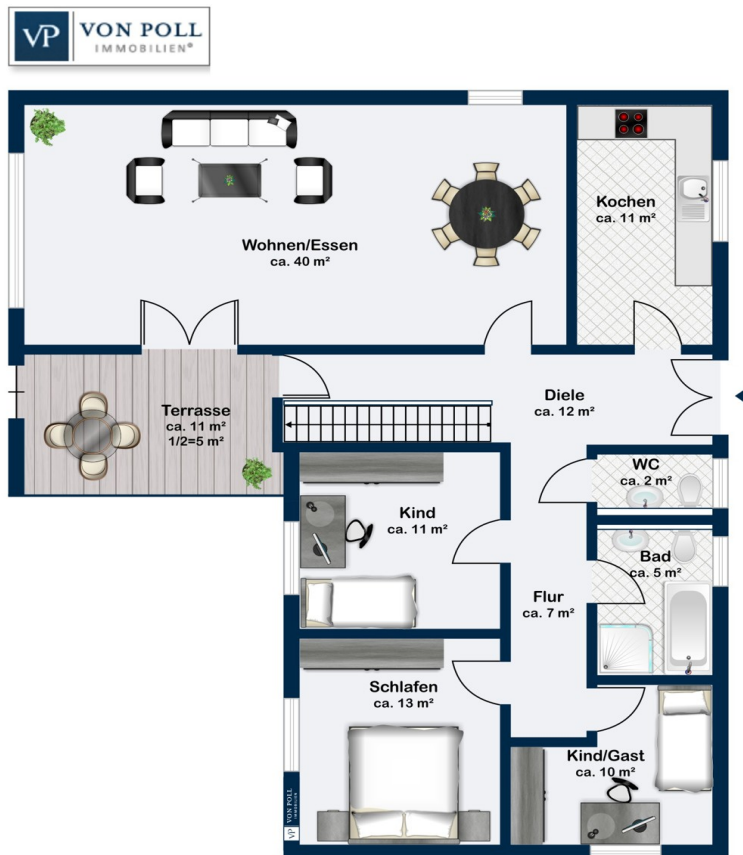
Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## 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: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet einen attraktiven Wohnraum über ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 847 m<sup>2</sup> und besticht durch sechs geräumige Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder, die mit Dusche und Badewanne ausgestattet sind. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Fenster bietet weiteren Komfort. Die Ausstattung wird abgerundet durch eine Einbauküche mit Elektrogeräten aus dem Baujahr 1987. Das Einfamilienhaus wurde 1971 erbaut und zeigt sich in sanierungsbedürftigem Zustand, mit der letzten Modernisierung im Jahr 2005, bei der die Heizung erneuert wurde. Die Zentralheizung aus dem Jahr 2005 wird durch einen Warmwasserkessel mit einem Speicher von 300 Litern ergänzt. Im Erdgeschoss und Untergeschoss beträgt die Deckenhöhe jeweils ca. 2,50 m. Doppelt verglaste Holzfenster mit integrierten Rollläden sorgen für gutes Raumklima und Energieeffizienz, unterstützt durch eine Fassadendämmung aus dem Jahr 1985. Der Außenbereich des Hauses ist ein weiteres Highlight. Ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und Sträuchern umgibt das Haus und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung. Eine überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten ist ideal für gemütliche Stunden im Freien. Der Garten verfügt zudem über einen Wasseranschluss zur einfachen Bewässerung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Doppelgarage, die 1992 errichtet wurde, sowie zwei Kfz-Außenstellplätze. Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum mit Fenster und Heizung, der sich sowohl als Fitnessraum als auch als Arbeitszimmer eignet. Der Dachboden bietet viel Stauraum, ist jedoch ungedämmt. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine derzeit stillgelegte Alarmanlage, die bei Bedarf aktiviert werden kann. Ein Gasanschluss ist in der Straße vorhanden, was zukünftige Umbauten erleichtern könnte. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Potenzielle Käufer haben die Möglichkeit, je nach eigenem Bedarf, Modernisierungen und Renovierungen durchzuführen, um das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen. Eine Besichtigung lohnt sich, um einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten und dem Charme dieses Hauses zu erhalten. Geeignet für die Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Das Objekt ist freigestellt und kann kurzfristig übernommen werden. Die Grundsteuer liegt bei ca. 585,00 € p. a..

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Ausstattung und Details

- Liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und Sträuchern
  - Doppelt verglaste Holzfenster inkl. Rollläden
  - Fassadendämmung (ca. 5 cm/ in 1985)
  - Deckenhöhe im EG und UG ca. 2,50 m
  - Ölheizung BJ 2005, inkl. derzeitigem Ölbestand von ca. 1.100 l (Gesamtfassungsvermögen Öltank 7.000 l)
  - Warmwasserkessel mit 300 l Speicher
  - Alarmanlage (derzeit stillgelegt – kann bei Bedarf aktiviert werden)
  - Dachboden mit Stehhöhe und viel Stauraum (nicht gedämmt)
  - Wasserrohre gedämmt
  - Wasseranschluss zur Gartenbewässerung
  - Angelegter Vorgarten
  - Doppelgarage mit Zugang zum Garten (erstellt/gebaut in 1992)
  - 2 Kfz-Außenstellplätze
  - 6 Zimmer, zzgl. Küche, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC und 4 Nutzräume
- Das Objekt ist, je nach eigenem Bedarf, renovierungsbedürftig.

Objektnummer: 24192021 - 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 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 über einen S-Bahn-Anschluss.

Objektnummer: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24192021 - 65527 Niedernhausen

## 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)