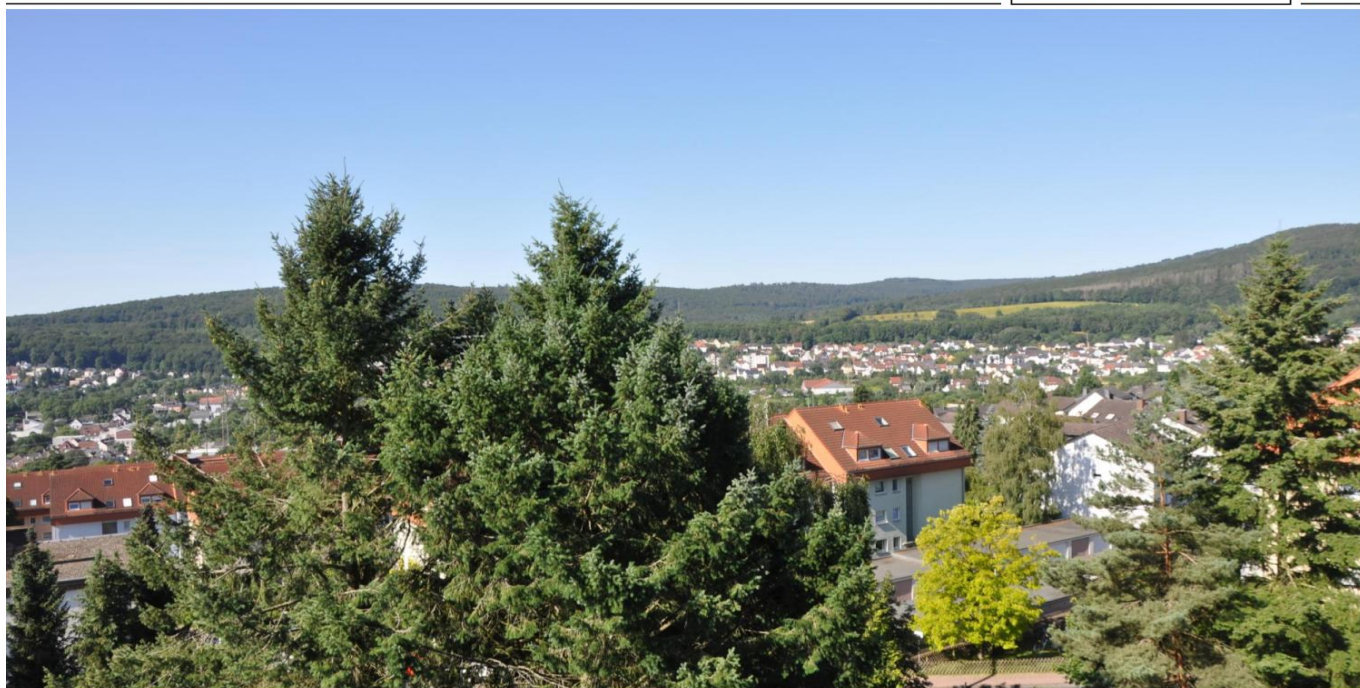


Niedernhausen

# Den schönsten Blick aus der eigenen Wohnung genießen! 3-Zi-Wohnung in Blicklage

Objektnummer: 24192026



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

KAUFPREIS: 158.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24192026 - 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: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24192026          |
| Wohnfläche    | ca. 71 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 6                 |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1973              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 158.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                     |                   |
|----------------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis      | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch | 132.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.06.2029     |                     |                   |
| Befuerung                  | Gas            |                     |                   |



Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192026 - 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: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Ein erster Eindruck

In beliebter und ruhiger Lage von Niedernhausen befindet sich diese 3-Zimmer Eigentumswohnung im 6.OG eines 1973 auf einem Erbpachtgrundstück errichteten Wohnhochhauses mit dem wohl schönsten Blick über Niedernhausen. Genießen Sie auf dem Balkon schöne Sommerabende und vor allem die spektakuläre Aussicht! Sie erreichen die Wohnung im obersten Geschoss bequem mit dem Aufzug. Die rd. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung ist funktional sehr gut geschnitten und bietet neben einem großzügigen Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine funktionale Küche sowie ein innenliegendes Bad mit Badewanne. Die Wohnung wird neuen Eigentümern im aktuellen Zustand übergeben. So haben Sie die Möglichkeit, hier Ihre Renovierungs- und Gestaltungswünsche individuell umzusetzen und Ihre eigene private Wohlfühloase zu schaffen. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum im UG des Hauses. Stellplätze befinden sich unmittelbar am Haus und in der Nachbarschaft. Da die Immobilie auf einem Erbbaugrundstück errichtet wurde, bezieht sich der angegebene Kaufpreis nur auf die Wohnung und das Gebäude. Für das Grundstück fällt ein monatlicher zu zahlender Betrag in Höhe von 74,74 € an, der sog. Erbbauzins. Nutzen Sie die Gelegenheit, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser soliden Wohnung in Niedernhausen überzeugen.

Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Überdachter Laubengang
- Sep. abgeschlossener Zugang zur Wohnung
- Kunststoff-Fenster doppelt verglast im Wohnzimmer (2010)
- Holzfenster doppelt verglast in der Küche und 2 Zimmern
- WW-Bereitung über Boiler in der Küche, Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit Badewanne
- Keller

Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in grüner, ruhiger und dennoch zentraler Randlage von Niedernhausen. Die Stadt Niedernhausen gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. 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. Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig oder in unmittelbarer Nähe. So auch die Theißtalschule, die eine Grund- und eine kooperative Gesamtschule beinhaltet. Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, das bekannte Walschwimmbad, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Autalhalle gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs und dem Gemüsemarkt fußläufig oder mit dem Bus in ca. 900 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. 20 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss.



Objektnummer: 24192026 - 65527 Niedernhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 132.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24192026 - 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)