

## Niederneisen

# Vielfältige kernsanierte Hofreite, die viele Wünsche in einem vereint - 10 min. von Limburg entfernt

Objektnummer: 24189048



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

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.210 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189048	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 274 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 838 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1900 erbaute und 2009-2023 vollständig sanierte Haus liegt auf einem etwa 3210 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zudem gibt es 2 Balkone/ 1Terrasse, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Immobilie ist in einem gehobenen Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert. Im Jahr 2010 wurde eine Photovoltaikanlage mit 9 kWp installiert, in 2023 eine zweite mit 14,34 kWp. Dies sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Auch der Stall wurde erneuert und verfügt über 4 Boxen davon 3 Paddockboxen sowie eine Sattelkammer und WC. Ein Heu- und Strohlager sowie ein überdachter Containerstellplatz für Mist wurden ebenfalls errichtet. Sehr Interessant für Pferdebesitzer ist auch ,dass in 500m Fußweg der Reitverein ist mit besten Bedingungen für Reiter und Pferd. Der Reitverein hat gute Trainer und Bereiter vor Ort von Springreiten, Dressurreiten und Freizeitreiten ist alles dabei für die Ideale Förderung. Die vielfältige Immobilie bietet ebenfalls Platz für ein Büro von Zuhause. Zurzeit ist die Fläche vermietet und bietet eine zusätzliche Mieteinnahme. Auch ein großer Vorteil ist, dass Glasfaser verlegt worden ist welches die Kommunikation sowie Surfen und Streamen mit hohen Geschwindigkeiten ermöglicht. Die Heizungsanlage wird von einer Zentralheizung betrieben, die 2009 durch eine Holzheizung von Buderus/Fischer ergänzt wurde. Als Backup-Heizung dient eine Gasheizung, ebenfalls von Buderus. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Modernisierung mit dem Einbau von Kunststofffenstern und Alu-Rollläden sowie einer neuen Dacheindeckung mit Betonziegeln. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Solaranlage mit Speicher für die Eigennutzung, Glasfaser, ein modernes Cam-System und eine erneuerte EDV-Struktur inklusive Serverschrank. Die Immobilie präsentiert sich damit als zeitgemäßes und energieeffizientes Wohndomizil mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück bieten viel Platz für Erholung und Entfaltung. Anbindung an die Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung machen das Haus sowohl für Naturliebhaber als auch Pendler attraktiv. Dank der hochwertigen Ausstattung, der optimalen Nutzung der erneuerbaren Energien und der durchdachten Raumaufteilung ist diese besondere Immobilie ein echtes Highlight für anspruchsvolle Käufer. Niederneisen bietet ein Dorferneuerungsprogramm bei bestehenden Häusern, welches bei dieser Immobilie ein großer Vorteil ist.

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Ausstattung und Details

### Modernisierungen

- 2009 gesamtes Objekt inkl. Nebengebäude Elektro / Wasser / Bäder / Fassade
- 2009 Holzheizung von Buderus / Fischer Kessel
- 2009 Backup Heizung Gas Heizung von Buderus
- 2010 Erneuerung Stall / Pferdestell 4 Boxen & Sattelkammer
- 2010 Ausbau Laden
- 2010 Solaranlage 9 kWp mit Einspeisung 0,43€ pro KW
- 2010 Ausbau Erweiterung Umbau Lager EG & UG
- 2012 Neubau Heu & Strohlager
- 2015 Neubau Containerstellplatz für Pferdemit
- 2020 Dächer Nebengebäude Stall / Scheune / Lager - Blechdach
- 2020 Cam - System mit Erneuerung der Gesamten EDV-Struktur inkl. Serverschrank + Glasfaser
- 2023 Solaranlage 14,34 kWp mit Einspeisung & Eigennutzung + Speicher 7,2 kW
- 2023 Fenster Kunststoff / Rollladen Alu geschäumt
- 2023 Dacheindeckung Haupthaus neu mit Betonziegel und Erweiterung der Dachüberstände
- 2023 Überarbeitung der Fassade / neuer Anstrich
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen**

## Alles zum Standort

Der sehr idyllische Ort Niederneisen liegt zentral im Aartal (Rhein-Lahn-Kreis) und befindet sich zwischen Limburg und Wiesbaden. Die Ortsgemeinde Niederneisen ist mit weiteren 30 eigenständigen Ortsgemeinden und der Stadt Katzenelnbogen zu einem Gemeinverband, der Verbandsgemeinde (VG) Aar-Einrich, einer Verbandsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz zusammengeschlossen. Sie entstand zum 1. Juli 2019 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Hahnstätten und der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen. Ihr gehören die Stadt Katzenelnbogen sowie 30 eigenständige Ortsgemeinden an, der Verwaltungssitz ist in Katzenelnbogen. Die Entfernung nach Limburg beträgt ca 6 km. Limburg bietet Ihnen einen ICE Bahnhof, sowie auch einen Regionalbahnhof und einen direkten Anschluss zur Autobahn A3. Die Entfernung nach Bad Camberg beträgt ca 20 km, auch dort gibt es einen Autobahnanschluss zur A3. Die Entfernung nach Wiesbaden beträgt ca 45 km mit dem PKW. In Niederneisen befinden sich Kindergarten, Schule und ein Bäcker.

Objektnummer: 24189048 - 65629 Niederneisen

## 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: 24189048 - 65629 Niederneisen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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