

Niedernhausen – Niedernhausen

# Moderne und lichtdurchflutete Dachgeschoss Mais. Whg. mit Fernblick

CODE DU BIEN: 24192027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 1.190 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24192027
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement du
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre, 60 EUR (Location)

Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2031		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



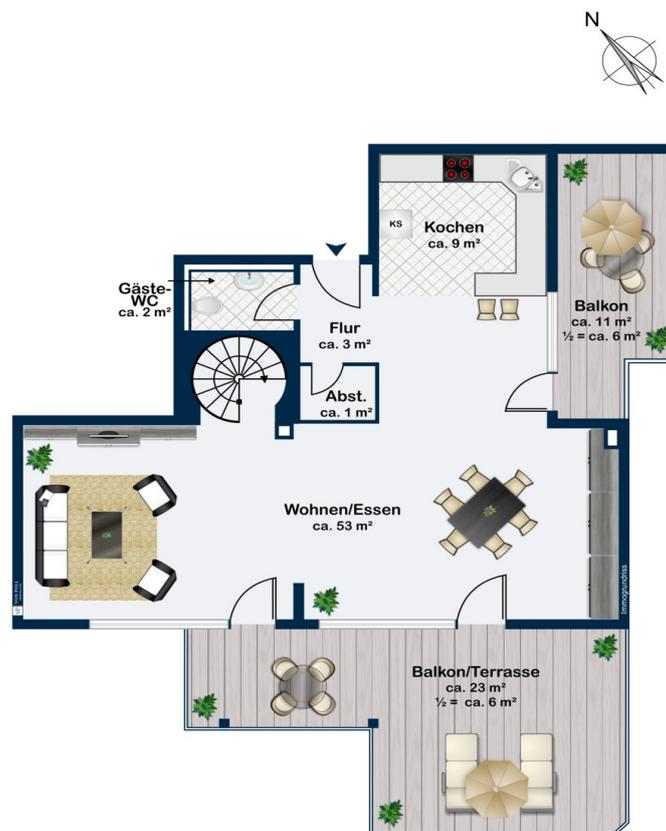
CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Une première impression

Wer das besondere liebt, ist hier genau richtig. Charmante 2-Zi.-Mais. Wohnung (3. OG & DG) teilmöbliert, mit EBK und Kfz-Außenstellplatz, in urbanem Umfeld und sehr guter Infrastruktur. Die Ausstattung überzeugt und verbindet großzügiges Wohnen mit individueller Klasse. Mit einem durchdachten Grundriss und ca. 114 m<sup>2</sup> Wfl. erstreckt sich die Wohnung auf zwei Ebenen. Die erste Ebene im 3. OG vereint das tägliche Leben, die zweite Ebene im DG das Schlafen, Büro, Bad und Ankleidebereich. Vom Flurbereich erreichen Sie das Gäste-WC und einen Abstellraum. Hier lassen sich Utensilien gut verstauen, und sind unsichtbar für jeden Besucher. Der großzügige und offene Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt über bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien, ist lichtdurchflutet, und bietet viel Charme mit seiner interessanten Architektur wie, teilweise hohe Decken und Fensterelemente bis zum Giebel. Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und beinhaltet alle Elektrogeräte, eine Kühl-, Gefrierkombination (stand alone), und einen Tresen mit zwei Barhocker. Ebenso genießen Sie auf dieser Ebene einen Balkon in Ost Lage und eine große Terrasse in Süd/West Lage mit genügend Platz für Ihre Lounge Möbel. Sonne garantiert von morgens bis abends, inkl. Fernblick. Die zeitlosen Hochglanzfliesen in hellem beige sind pflegeleicht und neutral. Eine Fußbodenheizung inkl. Raumtemperaturregler sorgt im Winter für wollige Wärme. Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten. Diese beinhaltet einen Esstisch mit sechs Stühlen, zwei Wohnzimmer Regale, hochwertige Design Lampen über Esstisch, in der Galerie, der Empore und im Schlafzimmer. Der Waschtisch Unterschrank im Bad, Wandregal und Spiegel mit Leuchten, verbleibt ebenfalls im Objekt. Die Ankleide verfügt über Kleiderstangen und Regale. Je nach Bedarf des Mieters können auf Wunsch die beweglichen Möbel entfernt werden. Über eine Echtholz Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier lässt sich leicht eine Büro-Ecke einrichten, oder ein Bereich für Ihr Hobby gestalten. Das Schlafzimmer bietet Platz für einen Kleiderschrank, Doppelbett mit Beistelltischen und eine Kommode. Das Bad ist mit einer Duschwanne, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel ausgestattet. Bei Bedarf kann hier auch eine Waschmaschine angeschlossen werden. Zur Wohnung gehört ein Kfz-Außenstellplatz, ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und ein Fahrradraum. Das Treppenhaus wird gereinigt. Hier kommen Sie in einer kleinen Wohneinheit mit insgesamt 11 Parteien zur Ruhe, die überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Geeignet für den anspruchsvollen Single oder das junge Paar. Das Objekt ist freigestellt und kann sofort bezogen werden. Die Miete beträgt 1.190,00 € mtl., zzgl. 60,00 € für einen Kfz-Außenstellplatz und 2 MM Kautions. Eine Bankbürgschaft für die Kautions ist möglich. Eine Mieter- und Schufa-Auskunft, und Gehaltsnachweise bitten wir bei ernsthaftem Interesse vorzulegen.

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Détails des commodités

- Maisonette Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe, 3. OG und DG
  - Offener Koch-, Wohn- und Essbereich
  - Einbauküche mit Tresen und 2 Barhocker  
zzgl. freistehende Kühl-/ Gefrierkombination
  - Galerie/Empore
  - Hochglanzfliesen im 3. OG
  - Parkett im DG
  - Gäste-WC im OG
  - Bad im DG inkl. Duschwanne, WC, WT mit Unterschrank und Spiegel  
(Platz und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorhanden)
  - Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
  - Teilweise Einbaustrahler
  - Hochwertige Designlampen im Essbereich, Galerie und auf der Empore
  - 2-fach verglaste Kunststofffenster
  - Elektrische Jalousien im 3. OG
  - Balkon in Ost Lage
  - Große Terrasse/Balkon in Süd/West Lage
  - Blick in die Ferne und Umgebung
  - Gardinen im Ess- und Wohnbereich
  - Plissees in DG-Fenstern
  - Blickdichte Vorhänge mit Wärmeisolierung im Schlafzimmer
  - Nische als Ankleide nutzbar
  - Design Lampe im Schlafzimmer (dimmbar)
  - Abstellraum im OG
  - Kellerraum
  - Fahrradraum
  - Treppenhausreinigung
  - Winterdienst
  - Kleine Wohngemeinschaft 11 Einheiten
  - Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt
  - sehr gute Hausgemeinschaft
  - Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt
  - Sehr gute zentrale Lage - fußläufig zum Bahnhof
  - Kfz - Außenstellplatz
- Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten, inkl.:
- Esstisch mit sechs Stühlen

- Zwei Wohnzimmer Regalen
  - Design Lampen über Esstisch, in der Galerie und der Empore
  - Design Lampe im Schlafzimmer (dimmbar)
  - Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Tresen, zwei Barhocker und Kühl-, Gefrierkombination (stand alone)
  - Waschtisch Unterschrank im Bad, Wandregal und Spiegel mit Leuchten
  - Kleiderstangen und Regale in Ankleide
- Je nach Bedarf des Mieters, können auf Wunsch die beweglichen Möbel entfernt werden.

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Tout sur l'emplacement

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. 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, der sich fußläufig zum Objekt befindet.

**CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

CODE DU BIEN: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)