

Niedernhausen

# EFH mit Potential – Gestalten Sie nach Ihren Wünschen –

????????? ??????????: 24192021



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

???? ??????: 638.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 847 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24192021	????? ???????	638.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	6	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	5	????? ??????????????	MwSt.) des
??????????	2	?????????	beurkundeten
????? ?????????????	1971	?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2 x ?????????????	????? ??????????????	2005
	????? ?????????????,	?????????	????????
	2 x ???????	????????????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC
		????????	????????????, ?????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	218.30 kWh/m²a
??????????????	14.06.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????





??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



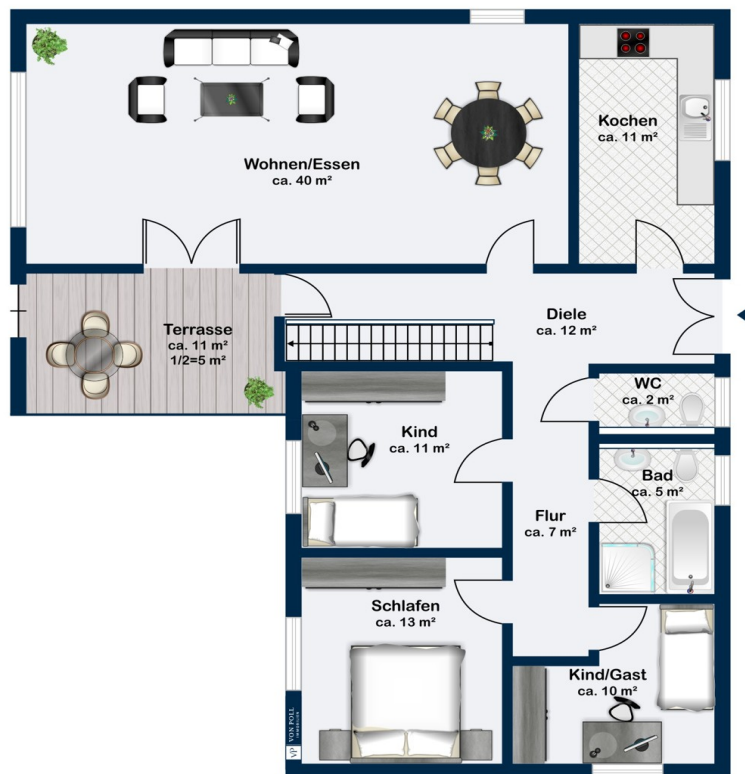
??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

??? ?????? ???????????

Einfamilienhaus mit praktischer Aufteilung in guter Lage von Niedernhausen mit: Einbauküche, zwei Tageslichtbädern, Gäste-WC, zwei Terrassen, Einliegerwohnung, Doppelgarage, zwei Kfz-Stellplätze und einem zauberhaft angelegten Garten mit viel Charme. Super geeignet für die Familie, als Mehrgenerationen Haus, oder einfach nur zu zweit. Versetzen Sie Wände und verwirklichen Sie Ihren Traum von einem Einfamilienhaus. Designen Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen. Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise erstellt und verfügt über einen praktischen Grundriss der sich bei Bedarf leicht anpassen bzw. ändern lässt. Der Eingangsbereich/Diele bietet Platz für eine Garderobe und/oder Sideboard mit Spiegel. Von hier aus erreichen Sie die Küche, die mit einer praktischen Einbauküche in L-Form ausgestattet ist. Nebenan liegt der großzügige Wohn-, Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse. Das große Fenster im Wohnbereich gleicht einem Panorama Fenster mit tollem Blick ins Grüne. Die Wand von der Küche zum Wohnzimmer könnte bei Bedarf geöffnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um eine tragende Wand handelt. Das Einziehen eines Sturzes ist notwendig, aber kein großer Aufwand. Als zusammengeführter Bereich würde eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Auf der überdachten Terrasse finden Loungemöbel ihren Platz und können auch bei Regen stehen bleiben, ohne zu verwittern. Über eine Brücke betreten Sie den großzügigen Garten, mit Rasenfläche, altem Baumbestand und Sträuchern. Eine zweite Terrasse ist der Einliegerwohnung zugeordnet, und kann bei einer Nutzung zu zweit super als Grillplatz genutzt werden. Der Garten liegt in Süd/West Lage, somit ist die Abendsonne garantiert, und ist fast uneinsehbar. Kinder und Haustiere können sich hier entfalten/spielen, da das Grundstück von drei Seiten eingezäunt ist. Über einen weiteren Flurbereich im Erdgeschoss, der durch eine Tür abgetrennt werden könnte, erreichen Sie die Schlafräume. Drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC, stehen hier zur Verfügung. Eine gemauerte Treppe führt Sie ins Untergeschoss. Dieses ist aufgeteilt in eine Einliegerwohnung, die einen separaten Eingang hat, und 4 Räume; wie ein Vorrats-, -Hobby-, Wasch- und Heizungsraum. Der Hobbyraum hat eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>, und kann genutzt werden als Büro und/oder Wellnessbereich. Bei der Einliegerwohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung. Diese wurde in der Vergangenheit nicht als Wohnung genutzt, sondern als Schlaf- und Gästebereich. Ohne großen Aufwand kann diese Einheit als Wohnung wieder aktiviert werden. In der ehemaligen Küche ist der Wasseranschluss noch vorhanden. Somit könnte problemlos eine Küche eingebaut werden. Die Wohnung verfügt über eine große Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>, die vom Wohn-, Essbereich aus begehbar ist, mit Zugang zur Gartenfläche. Das Objekt hat einen 70er Jahre Stil. Dieser lässt sich mit einer heutigen modernen

Ausstattung sehr gut kombinieren. Alle Schlafräume bieten genügend Platz für einen Kleiderschrank, Bett und Kommode. Die Heizung wurde in 2005 erneuert. Es handelt sich um eine Ölheizung. Der derzeitige Ölstand liegt bei ca. 1.100 l. Der Warmwasserkessel hat ein Fassungsvermögen von 300 l. Der Dachboden ist über eine Zugtreppe zu erreichen, umfasst Stehhöhe und viel Stauraum für Utensilien. Das Außenmaß beträgt ca. 12 x 10 m. Die große Doppelgarage, die in 1992 angebaut wurde, bietet Platz für zwei PKW (auch SUV), Stauraum für Müllbehälter und direkten Zugang zum Garten. Die Deckenhöhe im Erd-, und Untergeschoss beträgt ca. 2,50 m. Die Grundsteuer liegt bei ca. 585,00 € p. a.. Geeignet für die Familie mit Kindern, die gerne in ihrem eigenen Areal leben möchten, oder als Mehrgenerationenhaus nutzbar. Auch für das anspruchsvolle Paar zu zweit. Das Objekt ist renovierungsbedürftig, freigestellt und kann kurzfristig übernommen werden.



??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

???????????????? ???? ??????????

- Liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und Sträuchern
  - Von der Küche aus kann die Wand zum WZ geöffnet werden (Sturz muss eingezogen werden, da es sich um eine tragende Wand handelt)
  - 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
  - Rohrleitungen - Kupfer -
  - Wasseranschluss zur Gartenbewässerung
  - Angelegter Vorgarten
  - Gas - Anschluss in Straße vorhanden
  - 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.  
Die Drainage um das Haus sollte erneuert werden, und ist in unsere Wertermittlung bereits eingeflossen.

??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

??? ??? ??? ????????????

Lage 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 Theißtalschule, 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 Aulhalle, 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.

??????? ???????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24192021 - 65527 Niedernhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)