

Niedernhausen – Niedernhausen

# Moderne und lichtdurchflutete Dachgeschoss Mais. Whg. mit Fernblick

**CODICE OGGETTO: 24192027**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'AFFITTO: 1.190 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24192027
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 60 EUR (Affitto)

Appartamento	Maisonette
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Amodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.02.2031		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà



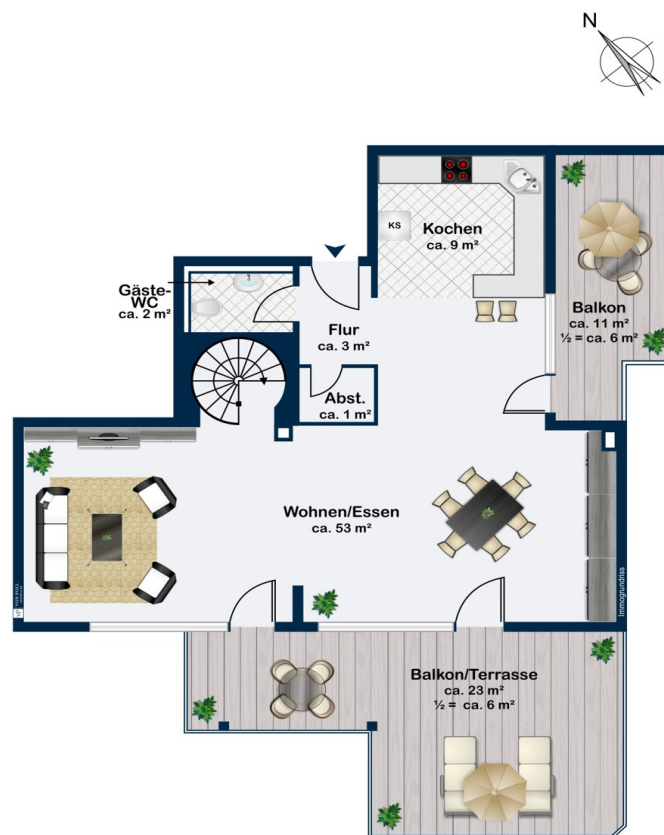
CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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.



**CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)