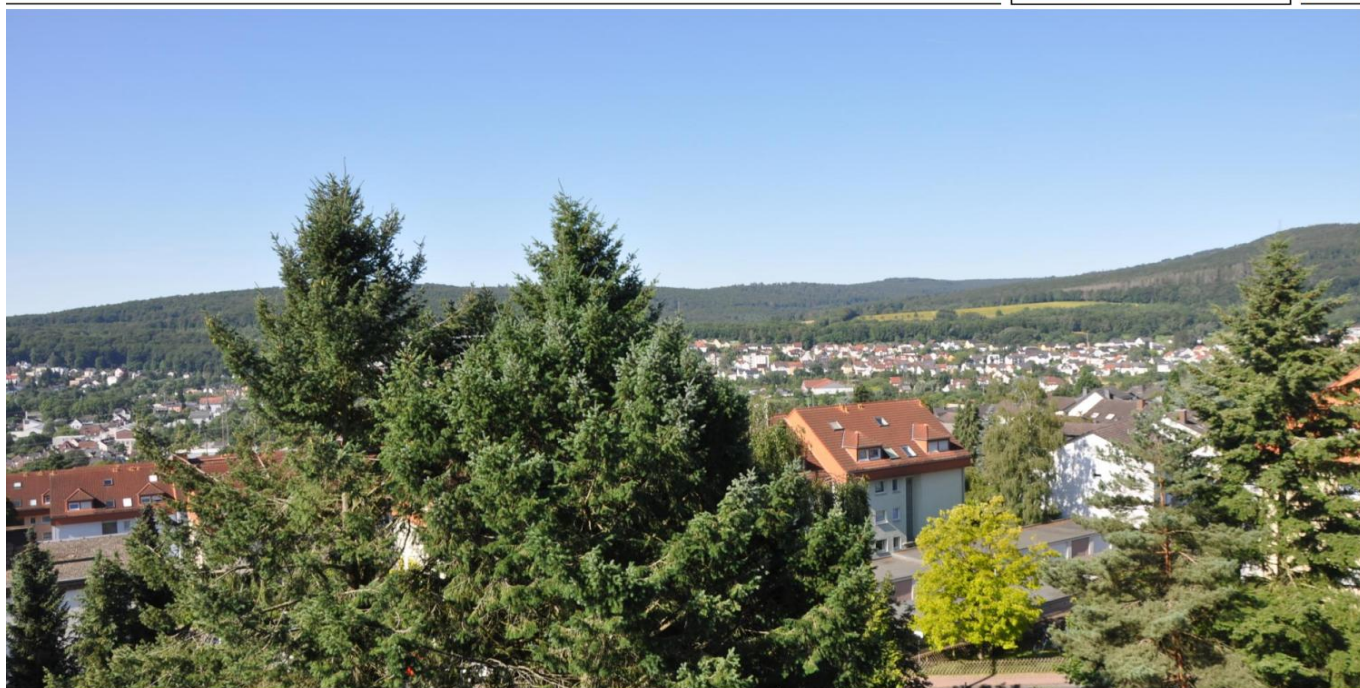


Niedernhausen

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

CODICE OGGETTO: 24192026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 158.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 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: 24192026 - 65527 Niedernhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24192026	Prezzo d'acquisto	158.000 EUR
Superficie netta	ca. 71 m²	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m²
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.06.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	132.70 kWh/m²a

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



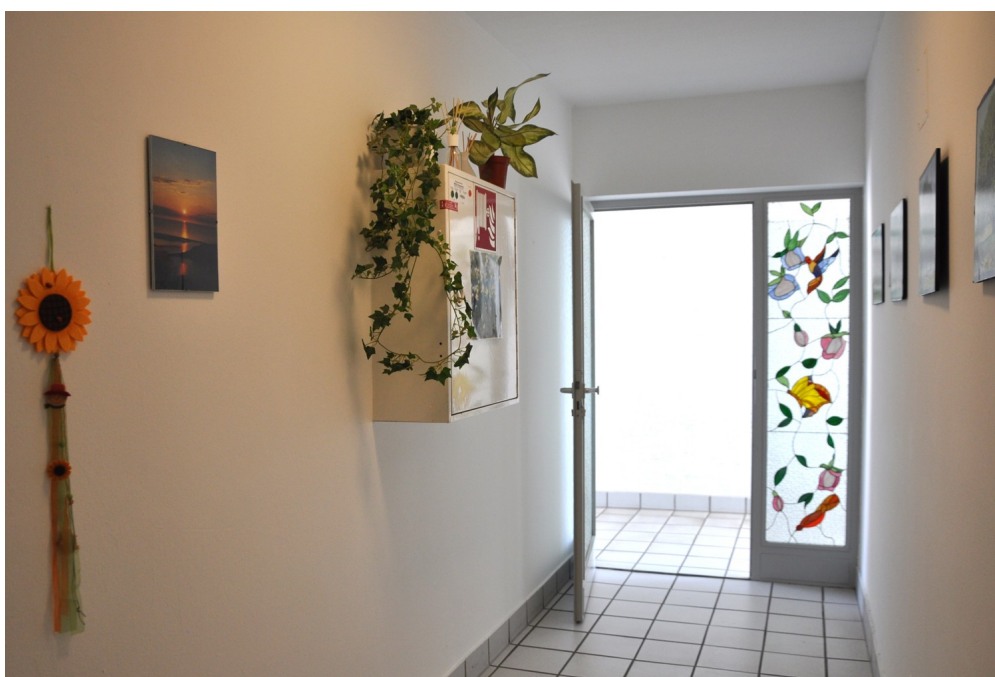
CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 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: 24192026 - 65527 Niedernhausen

Una prima impressione

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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 Niedernhausen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24192026 - 65527 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com