

Niedernhausen / Oberjosbach

# Wohnglück mit Kamin und Balkon – Raum für Ihre Lieblingsmomente

Objektnummer: 25192055



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192055
Wohnfläche	ca. 92 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2032	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Ein erster Eindruck

Ankommen - Eintreten – Wohlfühlen

Diese liebevoll gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> genau den Raum, den man zum entspannten Wohnen braucht – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein angenehmes Umfeld ohne Durchgangsverkehr.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe und einem direkten, offenen Wohngefühl. Von hier aus erreichen Sie alle Räume – klar strukturiert und ohne verwinkelte Wege.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle, großzügige Wohn- und Küchenbereich mit breiter Fensterfront. Viel Tageslicht, der gemütliche Kamin und die offen integrierte, geräumige Küche schaffen einen modernen und zugleich warmen Lebensmittelpunkt. Der angrenzende Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob morgens mit Kaffee oder abends mit Freunden.

Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich das ruhige Schlafzimmer als idealer Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Kinderzimmer oder Hobbyraum – ganz nach Bedarf.

Das Badezimmer wurde 2009 modernisiert und präsentiert sich gepflegt mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Im derzeit als Abstellraum genutzten Raum sind bereits die Anschlüsse für ein Gäste-WC vorhanden, sodass eine unkomplizierte Umsetzung möglich ist.

Im Jahr 2015 wurden sämtliche Fenster inklusive gedämmter Rollläden erneuert, was nicht nur energetische Vorteile bringt, sondern auch den Wohnkomfort spürbar erhöht. Die Heizungsanlage des Hauses wurde im letzten Jahr erneuert, so dass Sie auch hier von der modernen Wärmeversorgung profitieren. Ein Fassadenanstrich und eine Balkonsanierung wurden ebenfalls durchgeführt.

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradkeller bieten praktischen Zusatzkomfort. Der PKW-Stellplatz erspart die tägliche Parkplatzsuche und ist im Preis inbegriffen.

Die Umgebung überzeugt mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ÖPNV sowie Grün- und Freizeitflächen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung verbindet eine angenehme Atmosphäre, eine durchdachte Aufteilung und Extras wie Kamin, Balkon und offenen Wohn-/Kochbereich. Ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage – hier erwartet Sie ein Wohnangebot mit spürbarem Wohlfühlcharakter.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Markengeräten
- Kamin
- Laminat und hochwertiges Linoleum
- Balkon
- Markise
- Gäste-WC (Anschlüsse vorbereitet)
- Kellerraum
- Waschraum
- Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Alles zum Standort

Niedernhausen-Oberjosbach ist ein besonders attraktiver Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet, der mit seinem charmanten Dorfcharakter und einer harmonischen Gemeinschaft von rund 2.150 Einwohnern überzeugt. Die vorteilhafte Lage im Pendlergürtel zwischen Wiesbaden und Frankfurt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit direkter Anbindung an Bahn und Autobahn, was Berufspendlern eine ideale Verbindung ermöglicht. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Ärzten und vielfältigen Freizeitangeboten wie Sportvereinen, Spielplätzen und dem nahegelegenen Waldschwimmbad.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie tegut und REWE, sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle Oberjosbach Jahnstraße in nur einer Gehminute, hervorragend gewährleistet. Auch der Bahnhof Niedernhausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Zugang zu regionalen Zugverbindungen. Diese Infrastruktur erleichtert den Familienalltag und unterstützt eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Insgesamt bietet Niedernhausen-Oberjosbach ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Lebensumfeld, das mit seiner warmherzigen Gemeinschaft und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten ideale Voraussetzungen für eine glückliche Zukunft und eine langfristige Investitionssicherheit schafft - ein Wohnort, der sowohl Familien als auch Anleger gleichermaßen überzeugt.

**Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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