

Niedernhausen / Königshofen

# Viel Charme und schöner Garten - Saniertes Familienhaus mit Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 25192043



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 589 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

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

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192043
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1870

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Die Immobilie



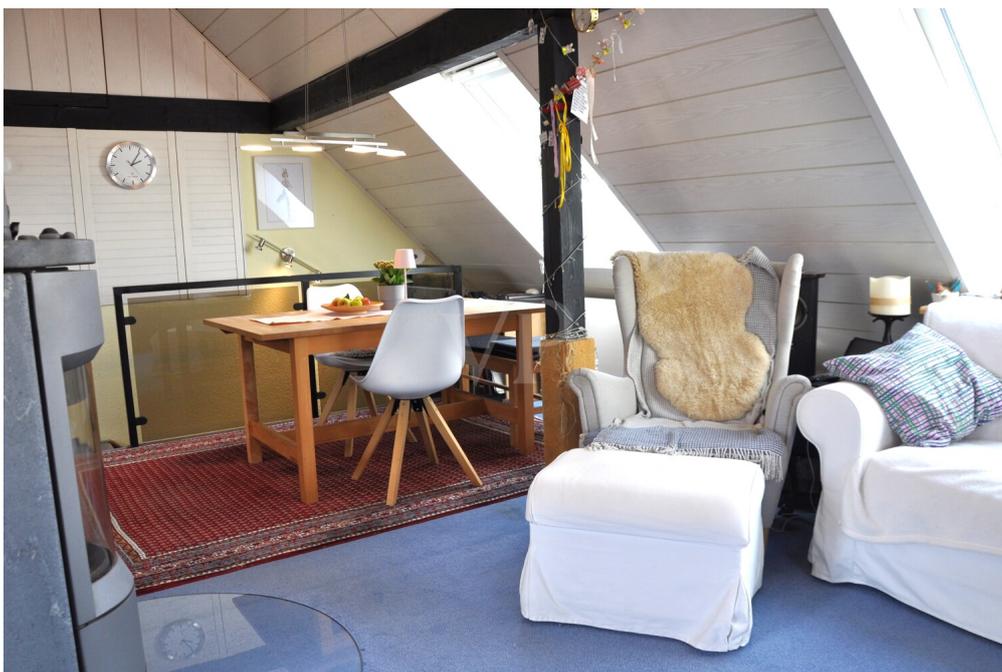
Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Die Immobilie



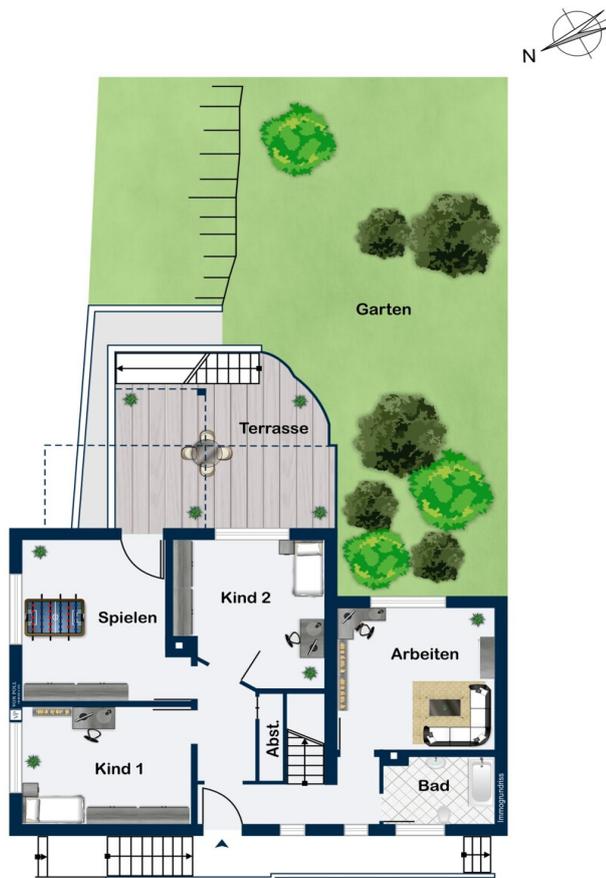
Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

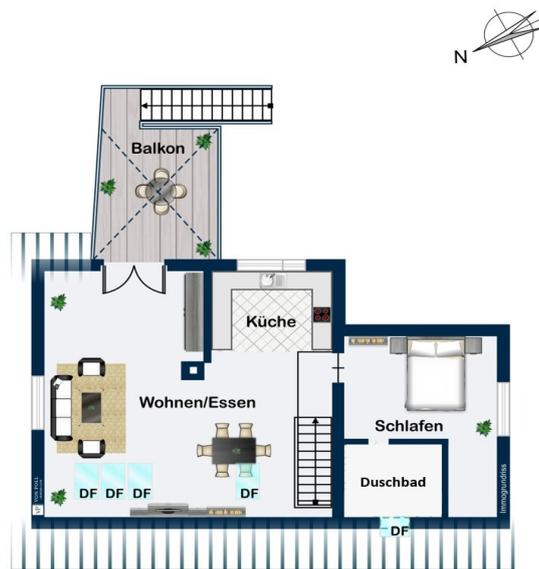
## Die Immobilie



Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus verbindet den Charme eines ehemaligen Fachwerkhäuses (Baujahr ca. 1870) mit modernen Elementen und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 590 m<sup>2</sup> gelegen, profitieren Sie hier nicht nur von einer familienfreundlichen Raumaufteilung, sondern auch von einem sehr schönen und großen Garten, der viel Platz für persönliche Gestaltung bietet.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert, so dass es ohne größeren Investitionsaufwand bezogen werden kann. Originale Details des ursprünglichen Hauses, wie z.B. die Treppe ins OG wurden z.T. erhalten und fügen sich harmonisch in die erfolgten Modernisierungen ein. Besonders die offene Raumgestaltung im Wohnbereich der oberen Etage mit viel Licht durch die Dachflächenfenster und einem behaglichen Kamin, macht dieses Objekt zu einem wahren Wohlfühlort.

Sanierungen und Renovierungen:

- Gaubenusbau: Die nachträglich eingebaute Gaube sorgt für mehr Raum und Helligkeit im Dachgeschoss.
- Balkonanbau: Der Balkon im Obergeschoss bietet nicht nur einen wunderschönen Blick auf das Grundstück, sondern auch direkten Zugang zu einem weitläufigen Garten.
- Dach: Das Dachgebälk wurde Ende der 80er-Jahre erneuert, das Dach selbst wurde 2009/2010 neu eingedeckt und gedämmt.
- Fenster: Die Fenster wurden durch moderne doppelt- und dreifachverglaste Fenster ersetzt und bieten eine moderne Dämmung, um Energieeffizienz und Behaglichkeit zu gewährleisten.
- Heizungsanlage/ Solarthermie: Die Heizungsanlage wurde ebenfalls erneuert und sorgt für eine zuverlässige und energiesparende Wärme- und Warmwasserversorgung. (Der Gasverbrauch lag durchschnittlich in den letzten Jahren bei ca. 11.000 Kwh/ Jahr.)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vier Zimmer bieten reichlich Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitsbereich.
- In einem der unteren Zimmer ist eine kleine Küchenzeile eingebaut, ideal für Gäste oder größere Kinder, die hier einen eigenen kleinen Wohnbereich finden können.
- Zugang zum Garten: Vom Erdgeschoss aus gelangt man über eine schöne Terrasse ebenfalls in den großzügigen Garten, der ausreichend Platz für verschiedene Nutzungen

bietet.

Obergeschoss:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick auf das Grundstück bietet und von dem Sie auch über eine Treppe in den Garten gelangen.
- Die voll ausgestattete, offene Küche bietet Platz für kulinarische Kreationen und bietet zudem eine gute Anbindung an den Wohnbereich.
- Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, das aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Toilette, Dusche und Bidet wurden nachträglich eingebaut.

Außenbereich:

Das ca. 590 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben dem gepflegten Garten gibt es ausreichend Platz für einen Gemüse- oder Kräutergarten sowie einen Spielbereich für Kinder. Für Gartenliebhaber und Hobbygärtner ist dies ein wahres Paradies.

Das Grundstück könnte evtl. alternativ als Bauplatz genutzt werden – eine attraktive Option für die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche oder Garagenbau.

Das Nachbargrundstück mit Wohnhaus befindet sich ebenfalls im Familienbesitz und könnte bei zusätzlichem Platzbedarf nach Absprache auch käuflich erworben werden. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen auch hier gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Ausstattung und Details

- Dachflächenfenster 3-fach verglast (2009/2010)
- Fenster doppelt verglast (2009/2010)
- Fenster im EG (2004) mit Sicherheitsglas und Pilzkopfverriegelung
- tw. elektrische Rollläden (z.B. Balkonfenster, Küche, SZ, Büro)
- Neue Dachdeckung und Dämmung (2009/2010)
- Erneuerung Dachgebälk (1988)
- Gaubenausbau mit hinterlüfteter Fassade (2004)
- Balkonanbau (2004)
- Fassadenanstrich (2004, 2009/2010)
- Erneuerung Heizungsanlage - Gas + Solarthermie für Warmwasser (2009/2010)
- Wasserleitungen aus Kupfer (wurden sukzessive ausgetauscht und erneuert)
- Erneuerung der Elektroleitungen im OG (ca. 1988/1989, 2004, 2010)
- Erneuerung Haustür (2010)
- Ausbau kleines Duschbad im OG (2009/2010)
- Modernisierung Bad im EG (ca. 2000) mit Eckbadewanne)
- Neuer Kaminofen (Fa. Hase/ 2009)
- Einbauküche mit E-Geräten (2004, Induktionskochfeld 2015)
- Laminat- und Vinylböden in 3 Zimmern im EG
- Teppichboden im WZ und SZ im OG (müsste erneuert werden)
- Originalholztreppe zwischen EG und OG
- tw. Naturschieferverkleidung

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Alles zum Standort

Niedernhausen besticht als familienfreundliche Gemeinde im Rhein-Main-Gebiet durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die Sicherheit und Lebensqualität harmonisch vereint. Die hervorragende Anbindung an Frankfurt, Wiesbaden und umliegende Städte macht den Wohnort besonders attraktiv für Familien, die berufliche Flexibilität mit einem ruhigen, sicheren Umfeld verbinden möchten. Die begrenzte Verfügbarkeit von Baugrundstücken sorgt für eine exklusive Wohnatmosphäre und stabile Immobilienwerte, was Niedernhausen zu einem idealen Ort für eine langfristige Familienplanung macht.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum geborgen fühlen können. Niedernhausen bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Gemeinschaft, die Sicherheit und ein harmonisches Miteinander in den Vordergrund stellt. Hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, die sowohl Geborgenheit als auch vielfältige Entwicklungschancen bietet – ein echtes Zuhause für Generationen.

Für Familien besonders wertvoll ist das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen, das von mehreren Kindergärten wie dem Kindergarten Königshofen, der nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Privatgymnasium Königshofen, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, reicht. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet.

Für die aktive Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten zur Verfügung: Ob der unmittelbar erreichbare Sportplatz, der Spielpark Königshofen oder der Tennisclub Niedernhausen, alles ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch idyllische Grünflächen wie den Jacobi-Park und das Waldschwimmbad, die zu entspannten Familienausflügen einladen. Die fußläufig erreichbaren Haltestellen wie „Königshofen Kutscherweg“ (1 Minute zu Fuß) und der Bahnhof Niedernhausen (8 Minuten zu Fuß) gewährleisten zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, Busse)

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.

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 230.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870.  
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.

Objektnummer: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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)