Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Reserviert: Großzügige, modern geschnittene DHH - hell und luftig

Property ID: 24192028

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 150 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 231 m^2

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

At a glance

Property ID	24192028
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.07.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	175.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

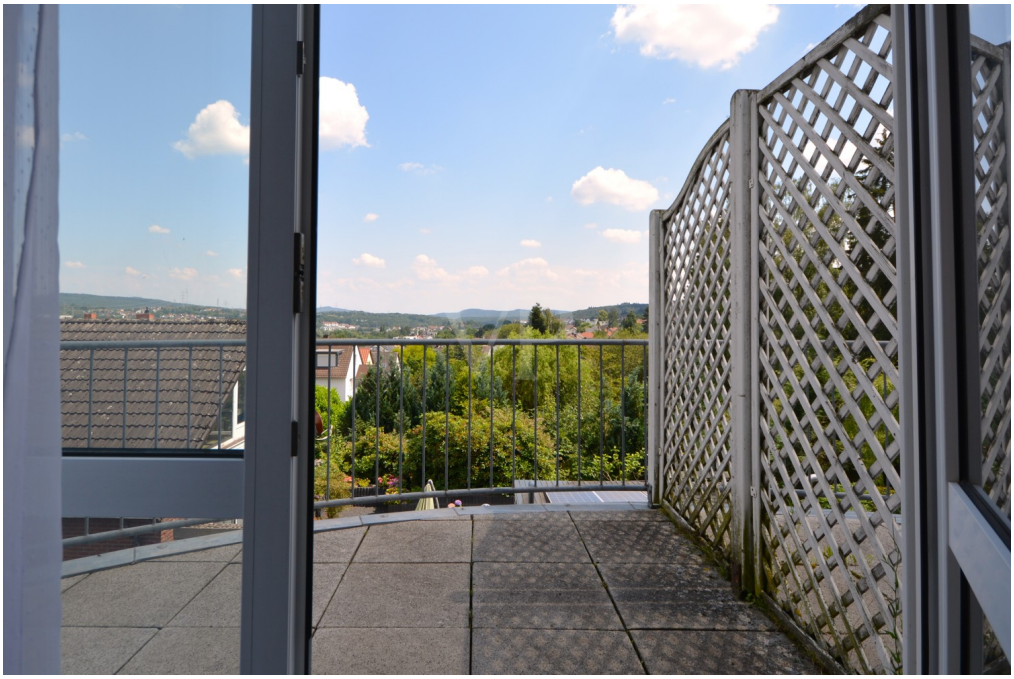
The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property



Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

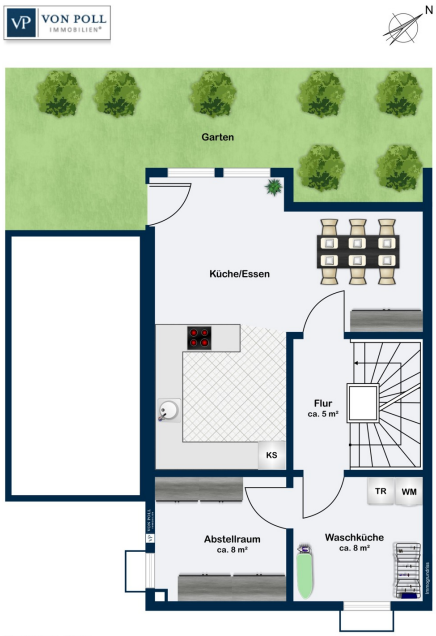
The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property

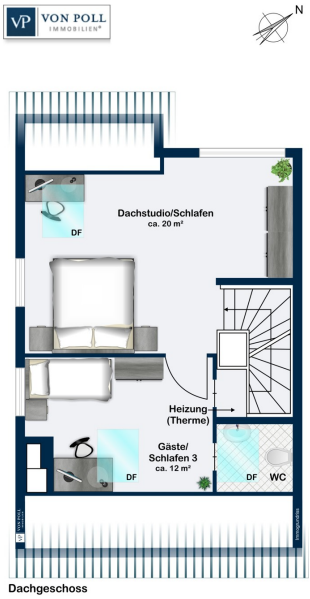


Gartengeschoss

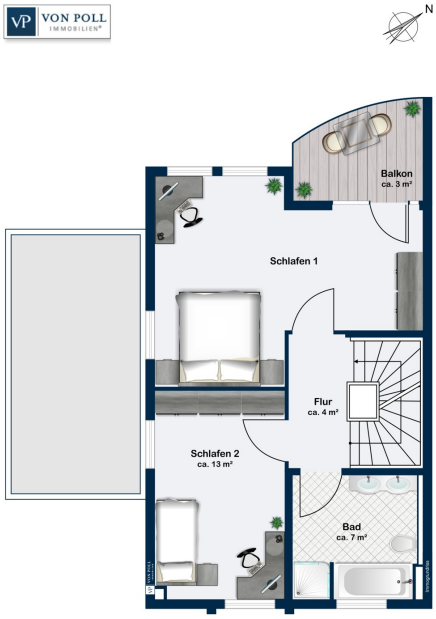
Erdgeschoss

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

The property



Dachgeschoss



Obergeschoss

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

A first impression

Diese moderne, renovierte Doppelhaushälfte ist Teil einer kleinen Wohnanlage, bestehend aus 4 Doppelhaushälften. Dank des großzügigen Zuschnitts bietet sich diese Haushälfte als alternative Wohnform zur Eigentumswohnung für die große Familie ohne Renovierungsstau an: Gleich im Eingangsgeschoss wurde ein großzügiger Wohnbereich mit seitlichem Arbeitszimmer (mit Küchenanschlüssen) konzipiert - hell und großzügig mit kleinem Austritt, der auch eine Option für eine Treppenlösung zum Garten (N/W) ermöglicht. Natürlich darf hier ein Gäste-WC im Eingangsbereich nicht fehlen. Über die offene Treppenlösung gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich mit seinen 2 Schlafräumen, Balkon sowie dem Tageslichtbad als privater Rückzugsort anbietet. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut - 2 schöne Dachschrägen-Räume und ein kleiner Toilettenbereich bieten sich als Elternschlafzimmer mit separater Ankleide an oder erfreuen Ihr "großes" Kind bzw. Gäste! Der Blick von hier oben ist übrigens wunderschön.... Das Untergeschoss wird seit einigen Jahren als Essbereich der Familie genutzt: hier steht eine großzügige Einbauküche und der Esstisch bietet Platz für die große Familie. Von hier gelangen Sie gleich in den Garten, wo schon der Außengrill wartet. Davon unberührt befinden sich hier noch 2 übliche Kellerräume. Die seitlich gelegene Duplex-Garage (doppelstöckig) sowie ein weiterer Stellplatz vor der Tür zum Be- und Entladen runden dieses gepflegte Zuhause, das zum sofortigen Einzug einlädt, sinnvoll ab. Dieses Haus kann ohne weiteren Renovierungsstau kalkuliert werden und stünde ab Herbst 2024 zum Bezug zur Verfügung.

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Details of amenities

- neue Einbauküche
- neuwertige Innentüren
- Laminat-Click, Fliesen
- manuelle Rollläden
- doppelvergl. Kunststofffenster
- 2 Design-Elektrokamine mit Glow-Fire-Effekt
- abgehängte Decken mit Einbauleuchten
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung in der Küche (UG)
- Duplex-Garage
- Außengrill

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

All about the location

Niedernhausen im Taunus liegt im Naturpark Rhein-Taunus, im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebietes und nördlich von Wiesbaden. Diese Gemeinde mit seinen gut 15.000 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindergärten und Schulen sind selbstverständlich, S-Bahnanschluss sowie eine direkte Anbindung an die Autobahn Köln-Frankfurt. Am Frankfurter Flughafen sind Sie in 15-20Minuten Fahrzeit, Frankfurt selber erreichen Sie in einer halben Stunde spätestens. Diese Immobilie befindet sich im alt eingewachsenen, ruhigen und beliebten Wohngebiet von Niedernhausen - Königshofen mit schöner Blicklage am Waldrand.

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com