

Niedernhausen / Königshofen

## Lots of charm and a beautiful garden - Renovated family home with expansion potential

*Property ID: 25192043*



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

**PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 589 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

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

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## At a glance

Property ID	25192043	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2010
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Year of construction	1870	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

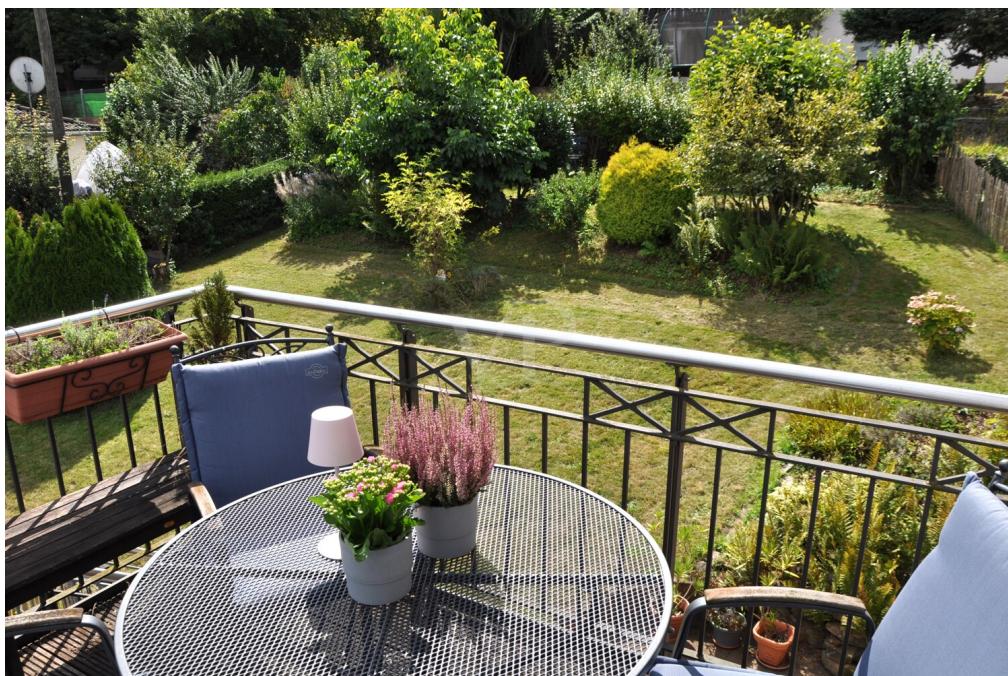
Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	230.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1870

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



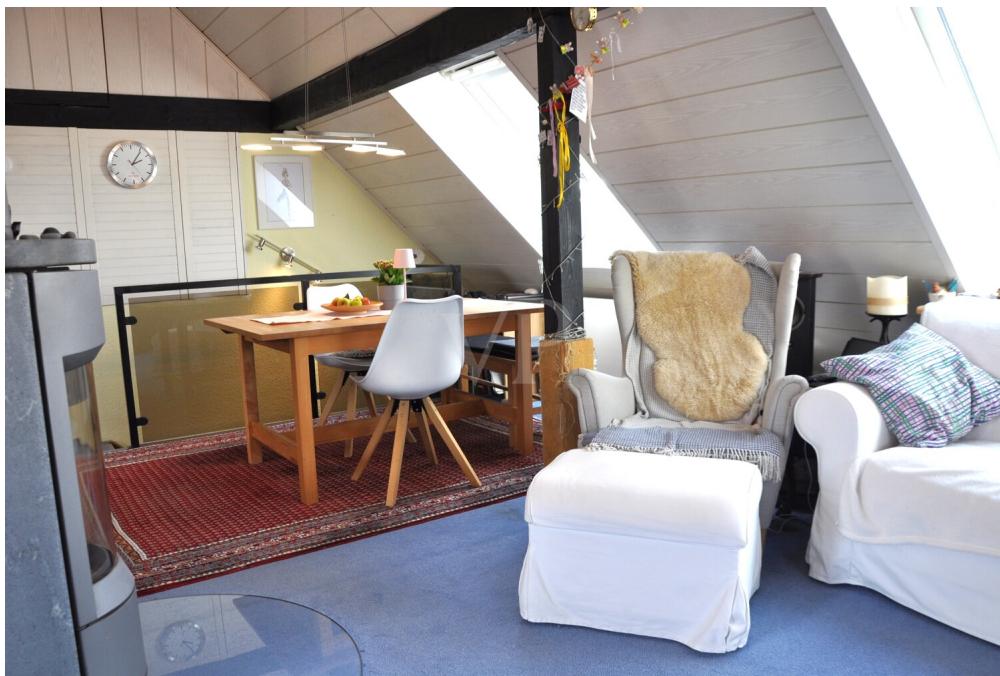
Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



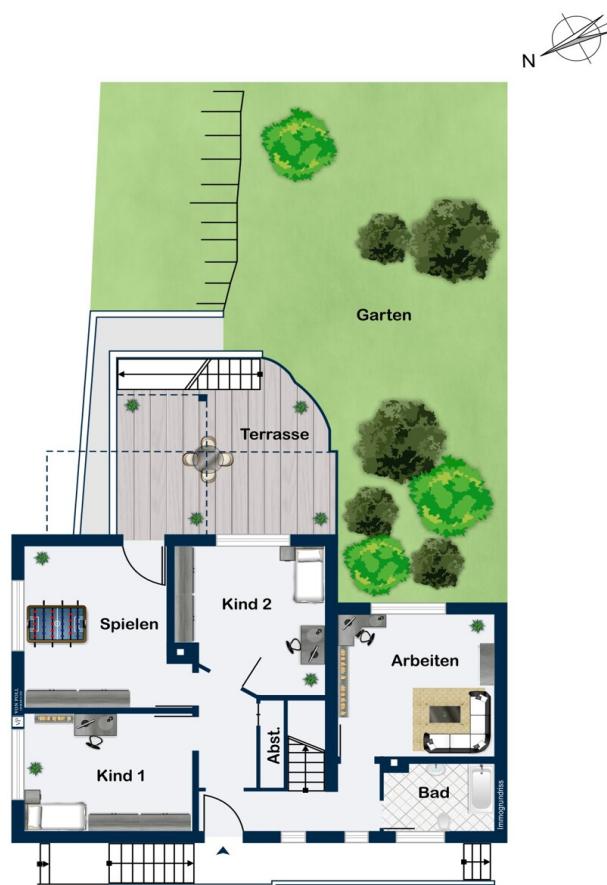
Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

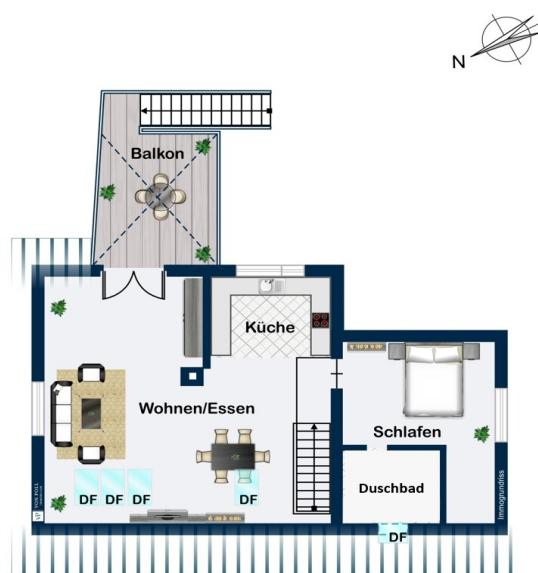
## The property



Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## A first impression

This attractive detached house combines the charm of a former half-timbered house (built around 1870) with modern elements, offering a perfect blend of historical flair and contemporary comfort. Situated on a generous plot of approximately 590 m<sup>2</sup>, you will benefit not only from a family-friendly layout but also from a beautiful and large garden that offers plenty of space for personal landscaping. The house has been extensively renovated in recent years, so it can be moved into without major investment. Original details of the original house, such as the staircase to the upper floor, have been partially preserved and blend harmoniously with the modernizations. The open-plan living area on the upper floor, with its abundant natural light from the skylights and a cozy fireplace, makes this property a true haven. Renovations and improvements include:

- Dormer window: The dormer window, added later, provides more space and light in the attic.
- Balcony addition: The balcony on the upper floor offers not only a beautiful view of the property but also direct access to a spacious garden.
- Roof: The roof structure was renewed in the late 1980s, and the roof itself was re-covered and insulated in 2009/2010.
- Windows: The windows have been replaced with modern double- and triple-glazed windows and offer modern insulation to ensure energy efficiency and comfort.
- Heating system/Solar thermal: The heating system has also been renewed and provides a reliable and energy-efficient supply of heat and hot water. (Gas consumption has averaged approximately 11,000 kWh/year in recent years.)

Room layout:

- Ground floor: Four rooms offer ample space for individual uses, e.g., as children's rooms, bedrooms, or a study.
- One of the downstairs rooms has a small kitchenette, ideal for guests or older children who can have their own small living area here.
- Access to the garden: From the ground floor, a lovely terrace leads to the spacious garden, which offers plenty of room for various uses.

Upper Floor:

- Spacious living and dining area with direct access to the balcony, which offers a magnificent view of the property and from which you can also access the garden via a staircase.
- The fully equipped, open-plan kitchen provides ample space for culinary creations and also offers good access to the living area.
- There is another room on this floor, currently used as a bedroom. A toilet, shower, and bidet have been added.

Exterior:

- The approximately 590 m<sup>2</sup> property offers numerous design possibilities. In addition to the well-maintained garden, there is plenty of space for a vegetable or herb garden as well as a children's play area. This is a true paradise for garden enthusiasts and hobby gardeners.
- The property could also potentially be used as a building plot – an attractive option for creating additional living space or building a garage.
- The neighboring property with a house is also owned by the family and could be purchased by arrangement if additional space is required. We would be happy to provide you with further information.

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## All about the location

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.

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25192043 - 65527 Niedernhausen / 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](mailto:idstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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