

Niedernhausen / Königshofen

## Small detached house with potential – ideal for tradespeople and DIY enthusiasts.

*Property ID: 25192050*

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 229 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## At a glance

Property ID	25192050	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2010
Bedrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	373.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

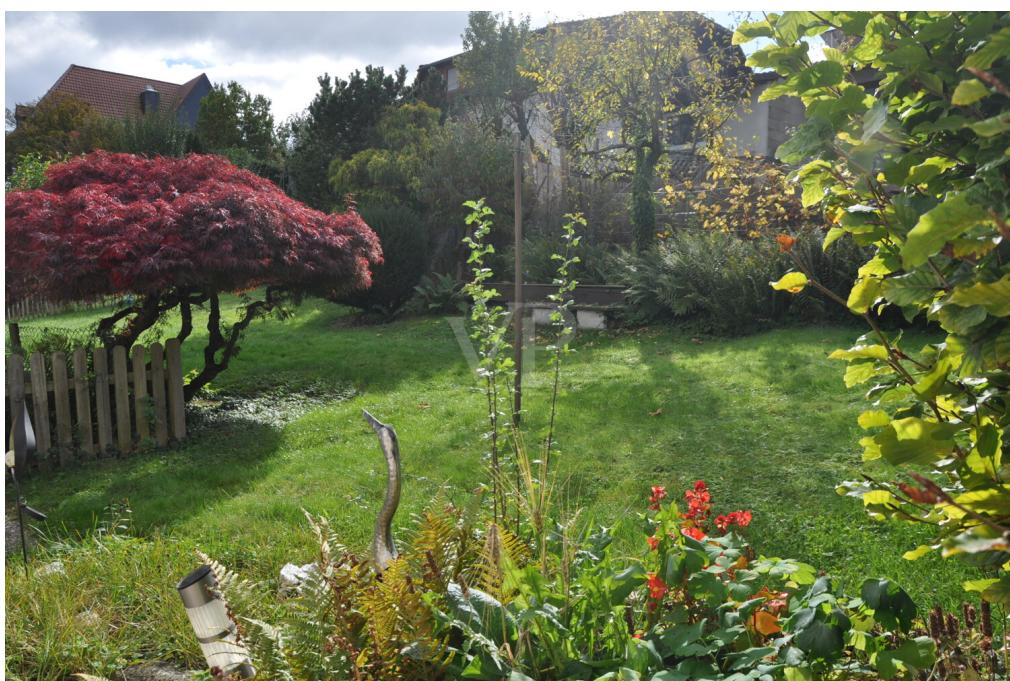
Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



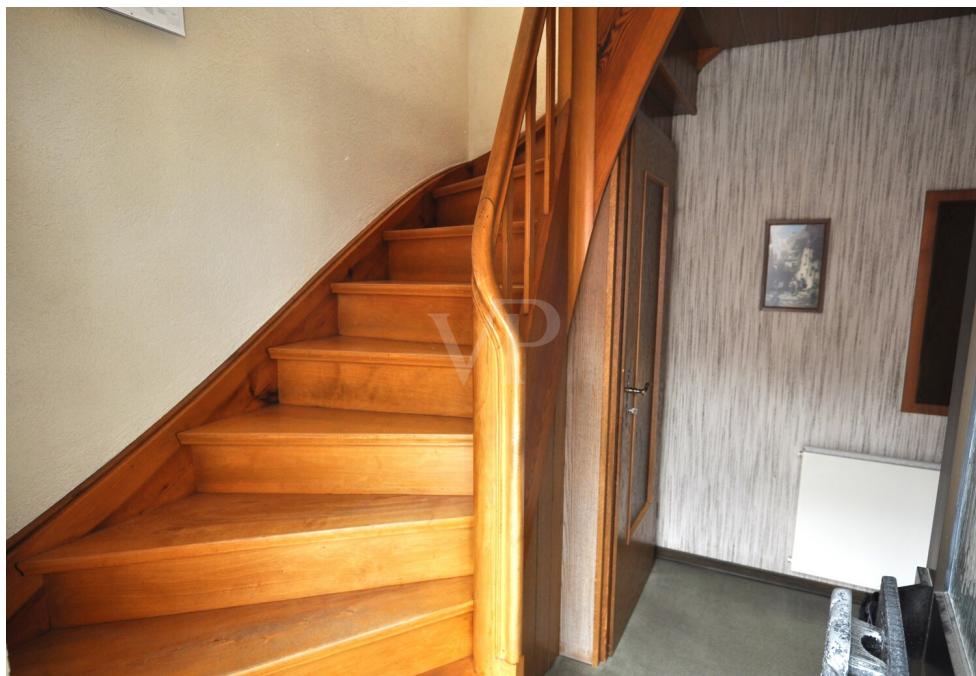
Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property



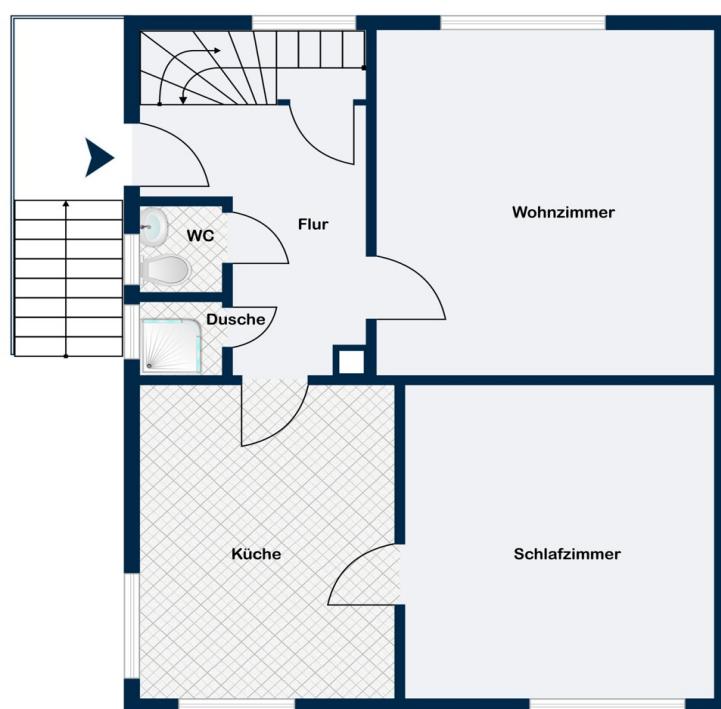
Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## The property

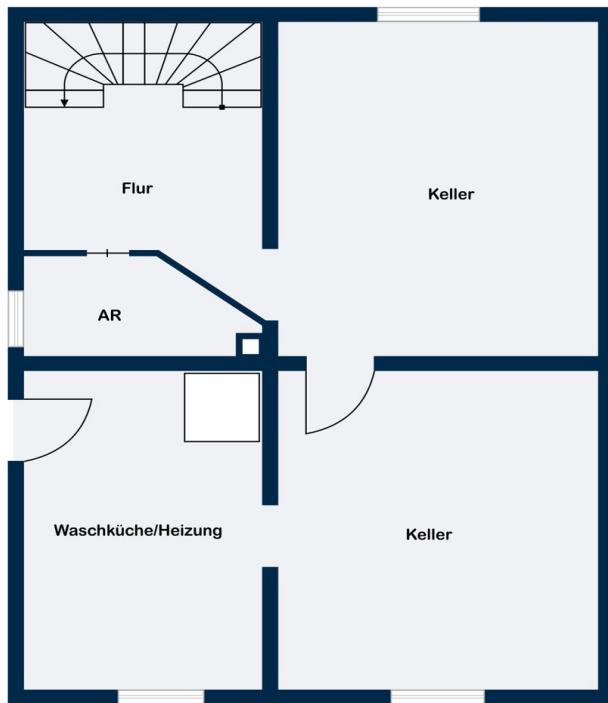


Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## A first impression

This detached single-family home in Niedernhausen-Königshofen impresses with its solid construction, well-maintained condition, and great potential for customization. Whether for couples, small families, or DIY enthusiasts who want to realize their dream home – here you can unleash your ideas and design your home according to your own vision. The solidly built house offers a well-thought-out layout and diverse possibilities across two floors. The ground floor comprises a cozy eat-in kitchen, a bright living room, a bedroom, a toilet, and a shower. The upper floor offers two further rooms, a hallway (water connection/pipes are already in place for potential bathroom renovations), and a practical storage room. The large basement with several rooms is ideal for hobbyists, DIY enthusiasts, and as storage space. The terrace directly adjacent to the house offers a view of the surrounding greenery and invites you to relax outdoors, while the small, low-maintenance garden is perfect for leisurely hours. The house is in a well-maintained but somewhat dated condition. The basic structure is sound, allowing for renovation and modernization measures to be implemented entirely according to individual tastes. The neighboring property with a house is also for sale. This presents an exciting opportunity to acquire both properties together – whether as a multi-generational solution, for rental purposes, or for alternative living and usage concepts. Please contact us for further information. In conclusion, this is a charming house with great potential, ideal for those who enjoy design and value solid construction. With craftsmanship and creativity, you can create a cozy home here.

Property ID: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Details of amenities

- massiv gebautes Haus (Kellerwände aus Ziegelsteinen, Außenwände aus Bimshohlblocksteinen)
- Decke zwischen EG/ OG - Holzbalkendecke mit Zwischendecke in Magerbeton
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Heizung 2010
- Fenster doppelt verglast (1980)
- sep. Toilette
- sep. Dusche
- 1 Außenwand ist gedämmt
- Holztreppe
- großzügiger Keller

Property ID: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 373.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25192050 - 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)