

Niedernhausen

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Großzügigkeit und Charme - Raum für Lebensträume

*Property ID: 26192013*



**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

**Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

- 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: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## At a glance

Property ID	26192013	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1994	Usable Space	ca. 3 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.02.2031	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



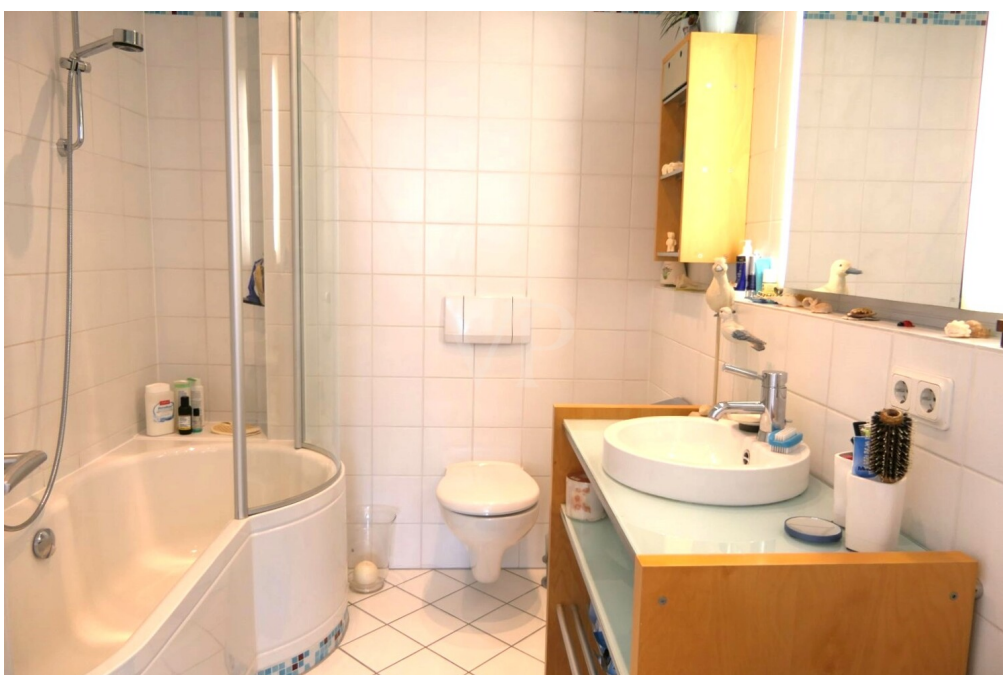
Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## The property



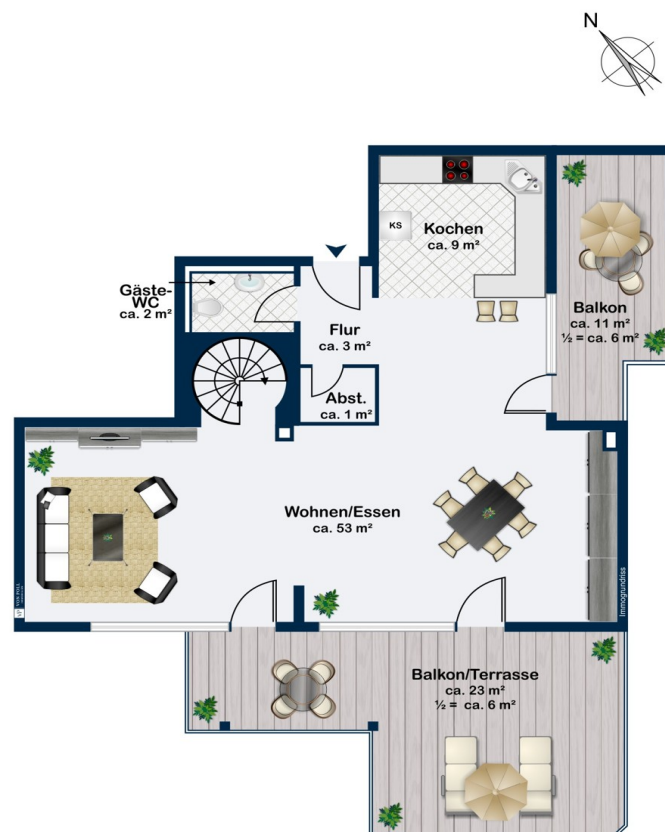
Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

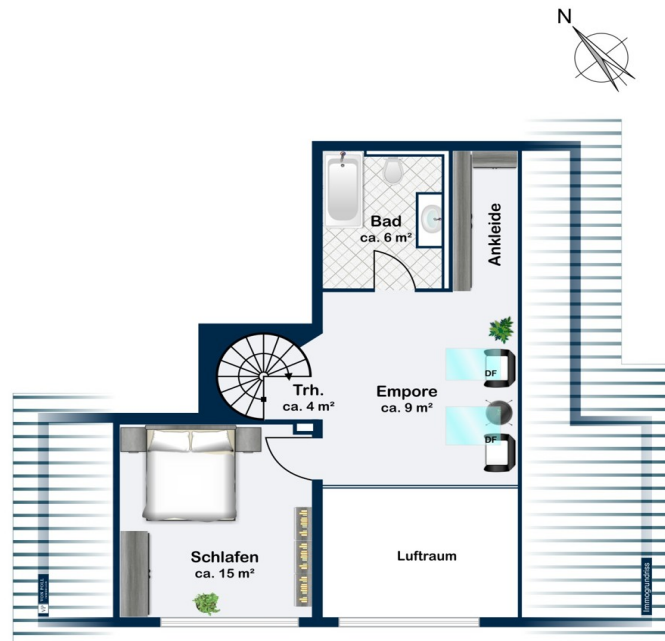
## The property



Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## 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: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich charmante 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss, großzügigen Dimensionen und einer stilvollen, hochwertigen Ausstattung begeistert.

Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl der besonderen Art – verteilt auf zwei Ebenen im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss eines überwiegend von Eigentümern bewohnten Hauses.

Schon beim Betreten wird deutlich: Diese Wohnung ist kein Standard. Hohe Decken, offene Raumstrukturen und lichtdurchflutete Flächen schaffen ein einzigartiges Ambiente, das Großzügigkeit und Eleganz vereint. Wer das Besondere sucht, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter. Von hier aus gelangen Sie auf den Ostbalkon sowie auf die großzügige Terrasse in Süd-/Westlage – perfekte Orte, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die geschmackvolle Einrichtung der Eigentümerin zieht sich durch die gesamte Wohnung: Hochwertige Designerleuchten, maßgefertigte Schiebesysteme für Vorhänge sowie eine moderne Einbauküche mit Tresen (Wert ca. 10.000 €) sind bereits im Kaufpreis enthalten und verleihen den Räumen eine stilvolle, individuelle Note.

Über eine elegante Echtholz-Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie der private Rückzugsort mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem weiteren Badezimmer sowie einer offenen Empore, die sich ideal als Homeoffice oder kreativer Arbeitsbereich eignet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kfz-Außenstellplatz (bereits im Kaufpreis enthalten), ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum.

Die Wohnung ist derzeit zu attraktiven Konditionen vermietet und stellt somit auch eine interessante Kapitalanlage dar. Perspektivisch ist eine Eigennutzung nach Auszug der Mieter möglich.

Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Raum und Qualität – lassen Sie sich von

**diesem besonderen Wohnangebot begeistern.**

**Bitte beachten Sie: Da die Wohnung aktuell bewohnt ist, sind Besichtigungen nur mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf möglich.**

**Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **Details of amenities**

- **Maisonette Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe, 3. OG und DG**
- **Offener Koch-, Wohn- und Essbereich**
- **Einbauküche mit Tresen**
- **Freistehende Kühl-/ Gefrierkombination**
- **Hochglanzfliesen im 3. OG**
- **Parkett im DG**
- **Bad im DG inkl. Duschwanne, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel (Platz und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorhanden)**
- **Fußbodenheizung mit Raumsteuerung**
- **Teilweise Einbaustrahler**
- **Hochwertige Designerlampen im Essbereich, Galerie, Empore und Schlafzimmer**
- **Kunststofffenster (doppelt verglast)**
- **Elektrische Jalousien im 3. OG**
- **Balkon in Ost Lage**
- **Große Terrasse/Balkon in Süd/West Lage**
- **Blick in die Ferne und Umgebung**
- **Passgenaue Schiebesysteme mit Gardinen im Ess-/ und Wohnbereich**
- **Plissees in DG-Fenstern**
- **Treppenhausreinigung**
- **Winterdienst**
- **Kleine Eigentümergemeinschaft mit 11 Einheiten**
- **Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt**
- **Sehr gute zentrale Lage - fußläufig zum Bahnhof**
- **Kfz - Außenstellplatz**

**Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## All about the location

Die Stadt Niedernhausen gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes.

Das Ortsbild weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. Bsp. die katholische Kirche an der Wiesbadener Straße. Die evangelische Johanneskirche im Ortsteil Niederseelbach ist besonders malerisch, da sie im Talgrund steht. Im Ortsteil Niedernhausen befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Niedernhausen zeichnet sich aus durch eine junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 15.000 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben dem Ortskern, indem sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entwickelt sich die Umgebung stetig. Schätzungsweise wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf ca. 16.000 heranwachsen.

Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Aulahalle, und Dressur- und Springturniere gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs, und dem Wochenmarkt, fußläufig in ca. 650 m.

Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Niedernhausen zu einer Stadt mit hervorragenden Standortfaktoren.

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. 30 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss, der sich fußläufig zum Objekt befindet.

**Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## 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)**