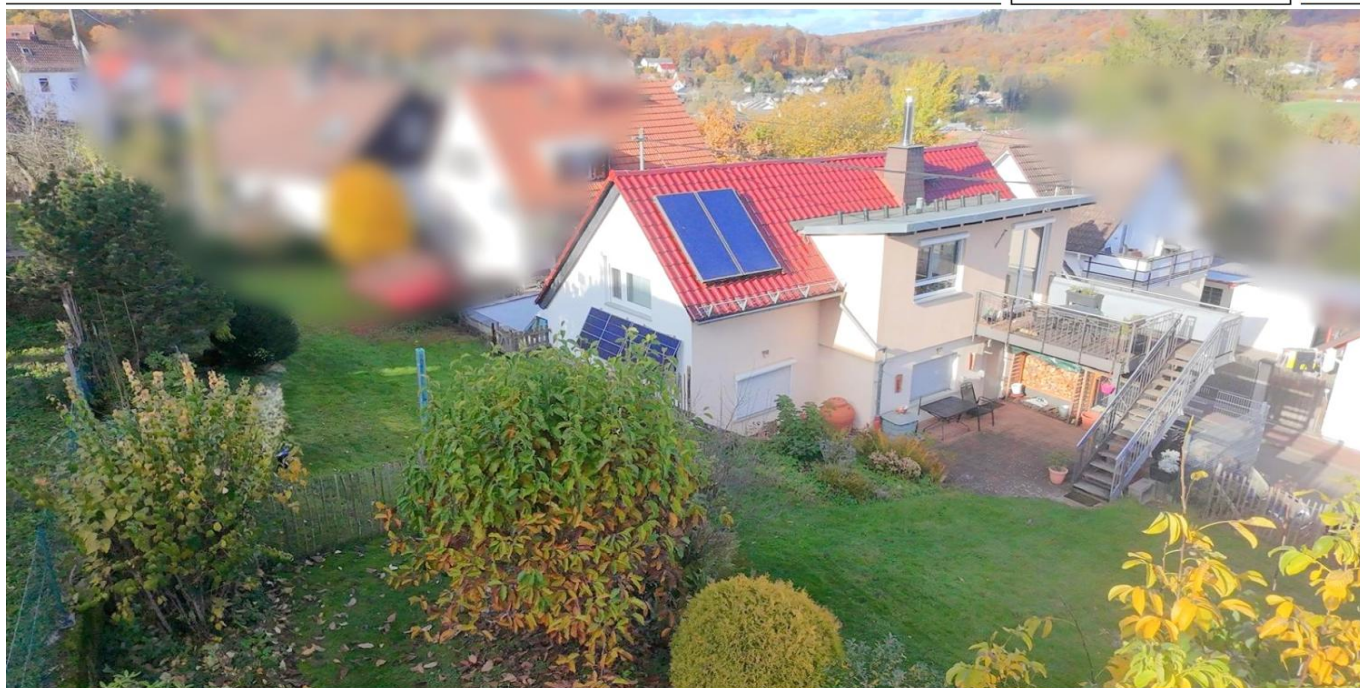


Niedernhausen / Königshofen

Mucho encanto y un hermoso jardín - Casa familiar renovada con potencial de expansión

Número de propiedad: 25192043



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 589 m²

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

De un vistazo

Número de propiedad	25192043
Superficie habitable	ca. 135 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1870
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	459.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 25 m²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	230.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1870

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

La propiedad



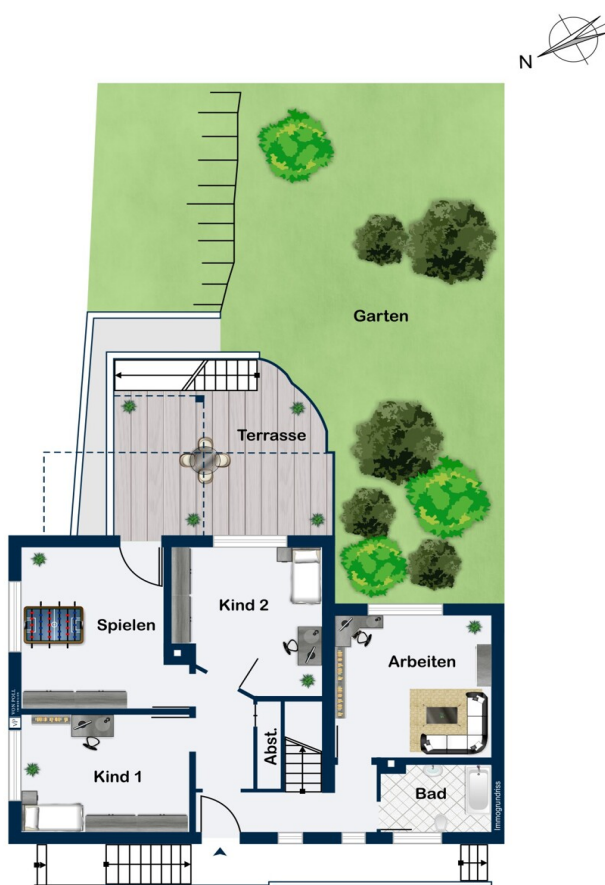
Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

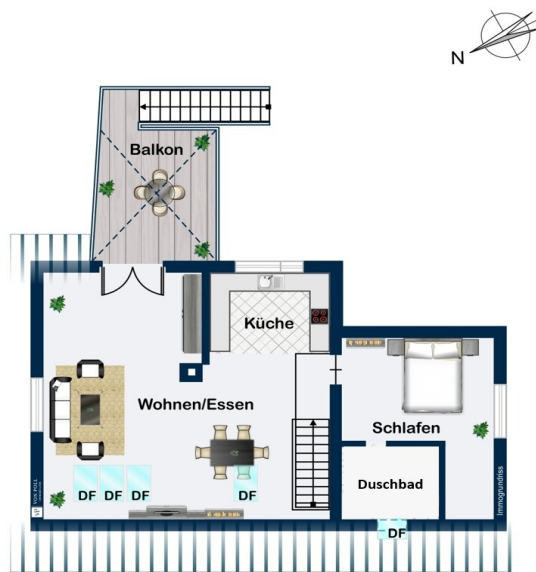
La propiedad



Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Una primera impresión

Esta atractiva casa unifamiliar combina el encanto de una antigua casa con entramado de madera (construida alrededor de 1870) con elementos modernos, ofreciendo una combinación perfecta de estilo histórico y confort contemporáneo. Ubicada en una amplia parcela de aproximadamente 590 m², se beneficiará no solo de una distribución ideal para familias, sino también de un hermoso y amplio jardín con amplio espacio para su propio paisajismo. La casa ha sido completamente renovada en los últimos años, por lo que se puede entrar a vivir sin una gran inversión. Detalles originales de la casa original, como la escalera de acceso a la planta superior, se han conservado parcialmente y se integran armoniosamente con las modernizaciones. La sala de estar diáfana en la planta superior, con abundante luz natural proveniente de las claraboyas y una acogedora chimenea, convierte esta propiedad en un verdadero refugio. Las renovaciones y mejoras incluyen:

- Buhardilla: La buhardilla, añadida posteriormente, proporciona más espacio y luz en el ático.
- Balcón adicional: El balcón en la planta superior ofrece no solo una hermosa vista de la propiedad, sino también acceso directo a un amplio jardín.
- Techo: La estructura del techo se renovó a finales de la década de 1980, y el techo en sí se volvió a cubrir y aislar en 2009/2010.
- Ventanas: Las ventanas se han reemplazado por ventanas modernas de doble y triple acristalamiento y ofrecen un aislamiento moderno para garantizar la eficiencia energética y el confort.
- Sistema de calefacción/solar térmica: El sistema de calefacción también se ha renovado y proporciona un suministro fiable y energéticamente eficiente de calor y agua caliente. (El consumo de gas ha promediado aproximadamente 11.000 kWh/año en los últimos años).

Distribución de las habitaciones: Planta baja:

- Cuatro habitaciones ofrecen un amplio espacio para usos individuales, por ejemplo, como habitaciones para niños, dormitorios o un estudio.
- Una de las habitaciones de la planta baja tiene una pequeña cocina, ideal para invitados o niños mayores que pueden tener su propia pequeña sala de estar aquí.
- Acceso al jardín: Desde la planta baja, una hermosa terraza conduce al espacioso jardín, que ofrece mucho espacio para diversos usos.

Planta alta:

- Amplio salón-comedor con acceso directo al balcón, que ofrece magníficas vistas de la propiedad y desde el que también se accede al jardín por una escalera.
- La cocina americana, totalmente equipada, ofrece amplio espacio para creaciones culinarias y ofrece fácil acceso al salón.
- En esta planta hay otra habitación, actualmente utilizada como dormitorio. Se han añadido un aseo, una ducha y un bidé.

Exterior: La propiedad de aproximadamente 590 m² ofrece numerosas posibilidades de diseño. Además del cuidado jardín, hay mucho espacio para un huerto o una zona de juegos infantiles. Es un verdadero paraíso para los amantes de la jardinería y los aficionados. La propiedad también podría utilizarse como terreno edificable, una atractiva opción para crear espacio

habitable adicional o construir un garaje. La propiedad vecina, con una casa, también es propiedad de la familia y se puede adquirir mediante acuerdo si se necesita espacio adicional. Estaremos encantados de proporcionarle más información.

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 230.90 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com