

Niedernhausen / Königshofen

## Pequeña casa unifamiliar con potencial, ideal para profesionales y aficionados al bricolaje.

Número de propiedad: 25192050

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## De un vistazo

Número de propiedad	25192050
Superficie habitable	ca. 100 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1960

Precio de compra	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25192050 - 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	373.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad





Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad





Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad





Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad





Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad





Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propiedad



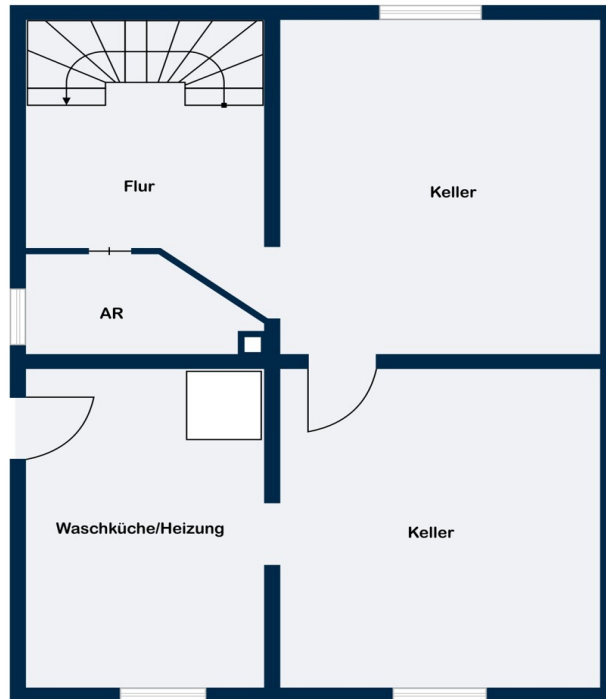
Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar independiente en Niedernhausen-Königshofen impresiona por su sólida construcción, su buen estado de conservación y su gran potencial de personalización. Ya sea para parejas, familias pequeñas o aficionados al bricolaje que quieran hacer realidad la casa de sus sueños, aquí podrá dar rienda suelta a sus ideas y diseñar su hogar a su gusto. La casa, de sólida construcción, ofrece una distribución bien pensada y diversas posibilidades en dos plantas. La planta baja consta de una acogedora cocina-comedor, un luminoso salón, un dormitorio, un aseo y una ducha. La planta superior ofrece dos habitaciones más, un recibidor (ya se han instalado las conexiones de agua y las tuberías para posibles reformas del baño) y un práctico trastero. El amplio sótano, con varias habitaciones, es ideal para aficionados al bricolaje y como espacio de almacenamiento. La terraza adyacente a la casa ofrece vistas a la vegetación circundante e invita a relajarse al aire libre, mientras que el pequeño jardín, de fácil mantenimiento, es perfecto para disfrutar del tiempo libre. La casa se encuentra en un estado bien cuidado, aunque algo anticuado. La estructura básica es sólida, lo que permite implementar reformas y modernizaciones a gusto del cliente. La propiedad vecina, con su casa, también está a la venta. Esto representa una excelente oportunidad para adquirir ambas propiedades juntas, ya sea como vivienda multigeneracional, para alquiler o para conceptos alternativos de vivienda y uso. Para más información, contáctenos. En definitiva, esta es una casa encantadora con gran potencial, ideal para quienes disfrutan del diseño y valoran una construcción sólida. Con artesanía y creatividad, podrá crear un hogar acogedor.

Número de propiedad: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Detalles de los servicios

- massiv gebautes Haus (Kellerwände aus Ziegelsteinen, Außenwände aus Bims-hohlblocksteinen)
- 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



Número de propiedad: 25192050 - 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 Privatschulzentrum 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 Spielplatz 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Otros datos

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 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:idstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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