

Niedernhausen / Königshofen

# Beaucoup de charme et un magnifique jardin - Maison familiale rénovée avec potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25192043



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25192043   |
| Surface habitable     | ca. 135 m² |
| Pièces                | 6          |
| Chambres à coucher    | 5          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1870       |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 498.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2010  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Surface de plancher          | ca. 25 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |

CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 230.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1870                      |



CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

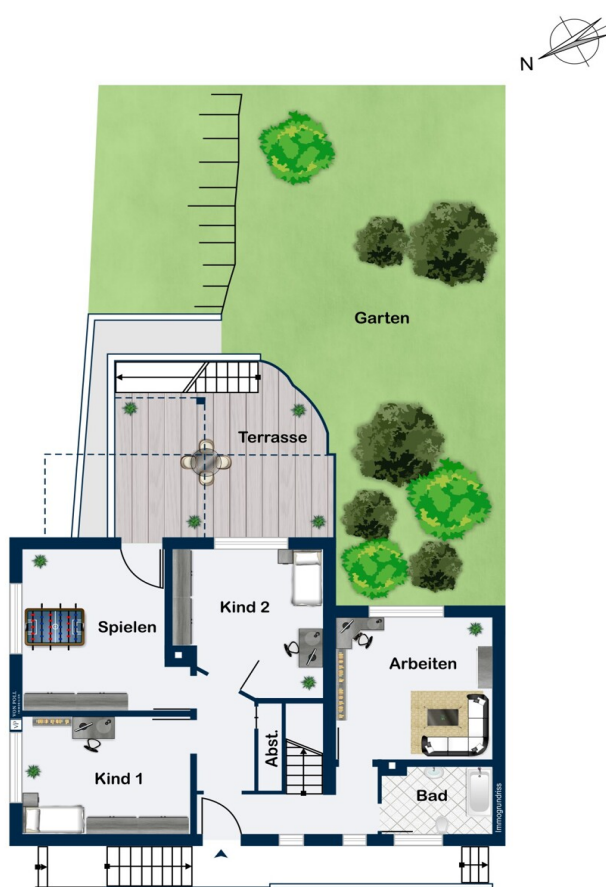
## La propriété

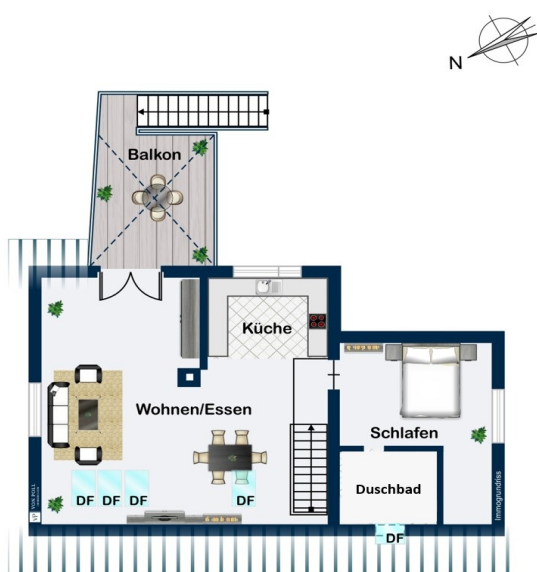




CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle allie le cachet d'une ancienne maison à colombages (construite vers 1870) à des éléments modernes, offrant un parfait équilibre entre cachet historique et confort contemporain. Située sur un terrain généreux d'environ 590 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'une configuration idéale pour une famille, ainsi que d'un beau et vaste jardin offrant de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. La maison a été entièrement rénovée ces dernières années et est donc habitable sans gros travaux. Des éléments d'origine, comme l'escalier menant à l'étage, ont été partiellement conservés et se marient harmonieusement avec les modernisations. L'espace de vie ouvert à l'étage, baigné de lumière naturelle grâce aux puits de lumière et agrémenté d'une cheminée chaleureuse, fait de cette propriété un véritable havre de paix. Les rénovations et améliorations comprennent :

- Une lucarne : ajoutée ultérieurement, elle apporte plus d'espace et de luminosité aux combles.
- Un balcon : à l'étage, il offre une vue imprenable sur la propriété et un accès direct au grand jardin.
- Toiture : La charpente a été refaite à la fin des années 1980, et la toiture elle-même a été refaite et isolée en 2009/2010.
- Fenêtres : Les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres modernes à double et triple vitrage, offrant une isolation performante pour un confort optimal et une efficacité énergétique maximale.
- Chauffage/Solaire : Le système de chauffage a également été rénové et assure un approvisionnement fiable et écoénergétique en chauffage et en eau chaude sanitaire. (La consommation de gaz s'est élevée en moyenne à environ 11 000 kWh/an ces dernières années.)

Agencement des pièces :

Rez-de-chaussée :

- Quatre pièces spacieuses peuvent être aménagées selon vos besoins, par exemple en chambres d'enfants, chambres à coucher ou bureau.
- L'une des pièces du rez-de-chaussée dispose d'une petite kitchenette, idéale pour accueillir des invités ou des adolescents qui pourront y disposer de leur propre petit espace de vie.
- Accès au jardin : Depuis le rez-de-chaussée, une agréable terrasse donne accès au vaste jardin, qui offre de nombreuses possibilités d'aménagement.

Étage supérieur :

- Vaste séjour/salle à manger avec accès direct au balcon, offrant une vue imprenable sur la propriété et permettant également d'accéder au jardin par un escalier.
- Cuisine américaine entièrement équipée offrant un espace généreux pour la préparation des repas et un accès aisé au séjour.
- Une pièce supplémentaire à cet étage, actuellement aménagée en chambre, est équipée de toilettes, d'une douche et d'un bidet.

Extérieur :

Ce terrain d'environ 590 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Outre le jardin bien entretenu, il offre un espace suffisant pour un potager ou un jardin d'herbes aromatiques, ainsi qu'une aire de jeux pour enfants. Un véritable paradis pour les passionnés de jardinage. Le terrain pourrait également être utilisé comme terrain constructible, une option intéressante pour créer une surface habitable supplémentaire

ou construire un garage. La maison voisine appartient également à la famille et pourrait être acquise sur accord préalable si un espace supplémentaire est nécessaire. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations.



**CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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