

Niedernhausen / Königshofen

## Petite maison individuelle avec du potentiel – idéale pour les artisans et les bricoleurs.

**CODE DU BIEN: 25192050**

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 229 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25192050	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2010
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	373.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

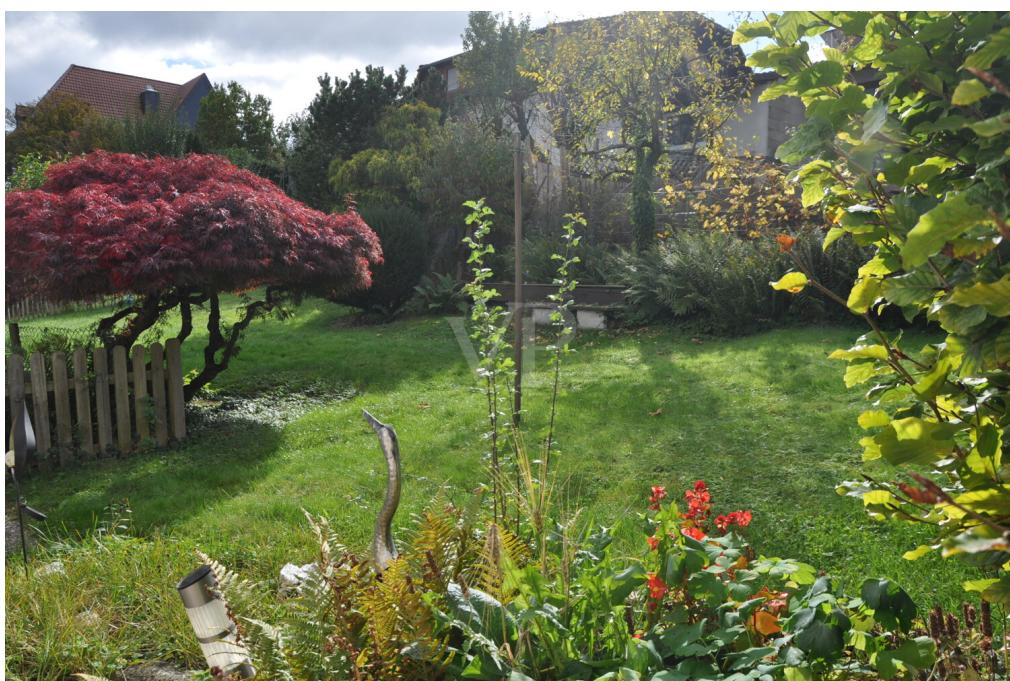
CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



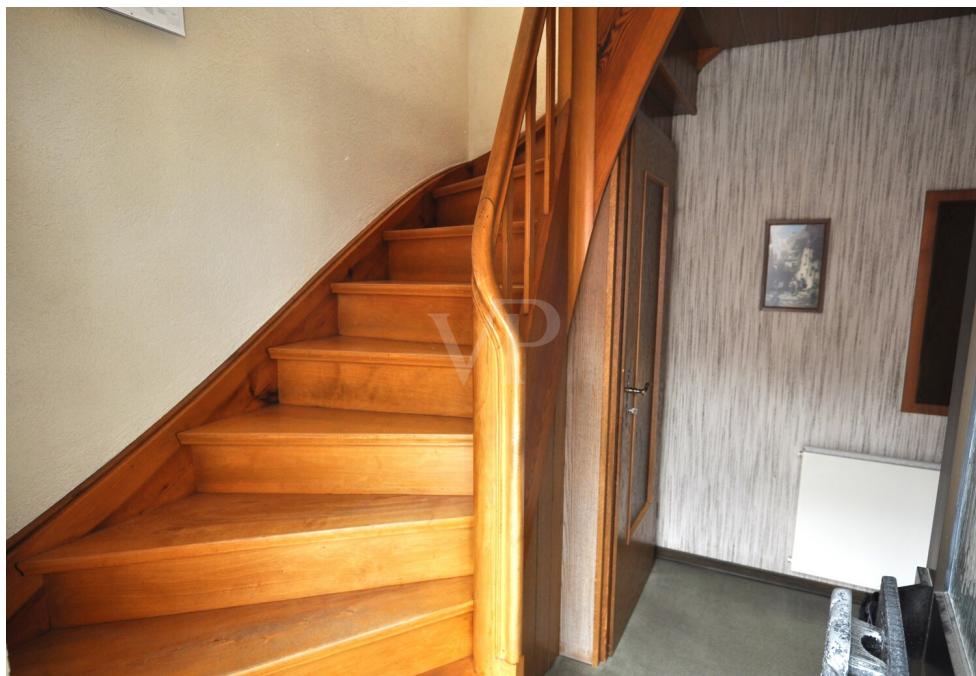
CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété



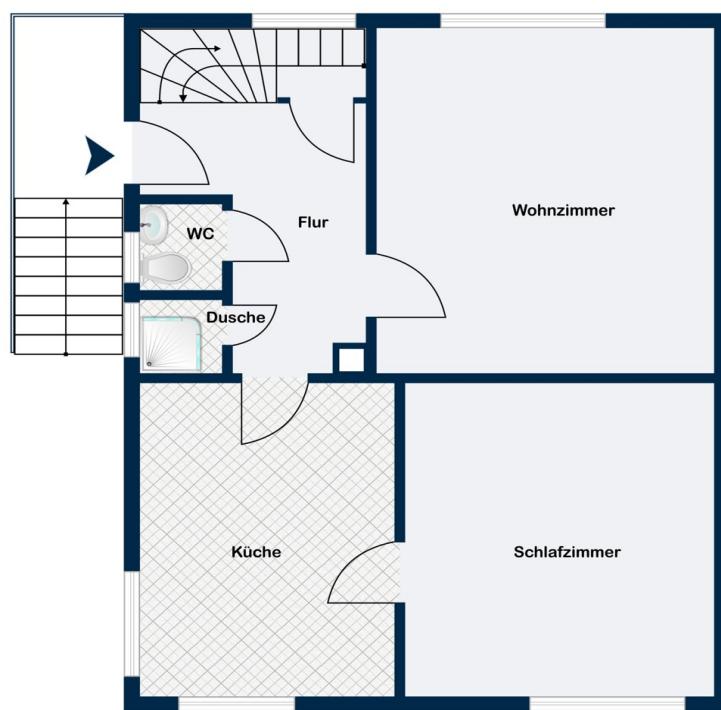
CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La propriété

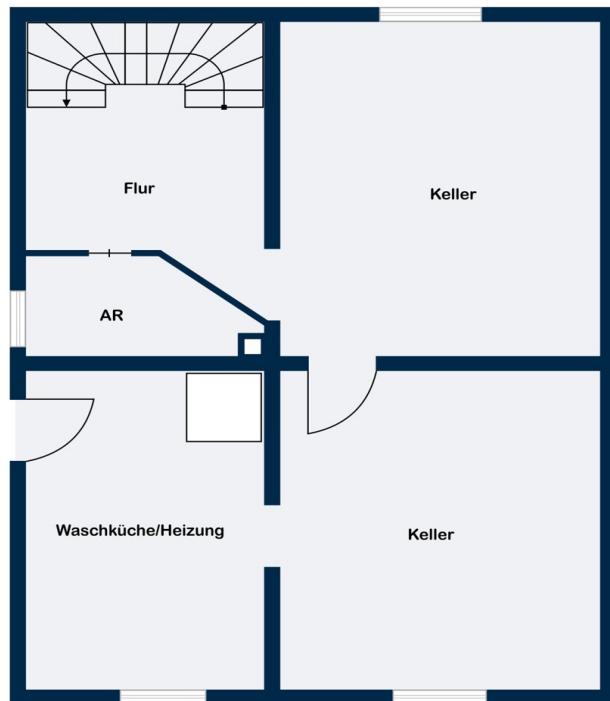


CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Une première impression

Cette maison individuelle à Niedernhausen-Königshofen séduit par sa construction solide, son excellent état et son fort potentiel de personnalisation. Que vous soyez un couple, une petite famille ou un bricoleur désireux de réaliser la maison de vos rêves, vous pourrez ici laisser libre cours à votre imagination et concevoir un intérieur à votre image. Cette maison robuste offre un agencement bien pensé et de nombreuses possibilités sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine d'înatoire conviviale, un salon lumineux, une chambre, des toilettes et une douche. À l'étage, vous trouverez deux autres chambres, un couloir (avec arrivée d'eau et tuyauterie déjà installées pour d'éventuelles rénovations de salle de bain) et un cellier pratique. Le grand sous-sol, composé de plusieurs pièces, est idéal pour les amateurs de loisirs créatifs, les bricoleurs et offre un espace de rangement supplémentaire. La terrasse attenante à la maison offre une vue sur la verdure environnante et invite à la détente en plein air, tandis que le petit jardin facile d'entretien est parfait pour des moments de calme. La maison est bien entretenue, mais présente quelques signes de vieillissement. La structure de base est saine, permettant des travaux de rénovation et de modernisation entièrement personnalisés. La maison voisine est également à vendre. C'est une excellente opportunité d'acquérir les deux propriétés ensemble, que ce soit pour une résidence multigénérationnelle, un investissement locatif ou d'autres projets d'habitation. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations. En résumé, cette charmante maison offre un fort potentiel et est idéale pour les amateurs de design et de construction solide. Avec un peu de savoir-faire et de créativité, vous pourrez y créer un foyer chaleureux.

**CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25192050 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25192050 - 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)