

Niedernhausen / Oberjosbach

# Charmante Eigentumswohnung mit Kamin und Balkon in naturnaher Wohnlage

CODE DU BIEN: 25192055



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

- 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: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25192055</b>
Surface habitable	<b>ca. 92 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1982</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 4000 EUR (Location)</b>

Prix d'achat	<b>249.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2024</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>101.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.12.2032</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1983</b>

CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

## 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: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## Une première impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 vereint angenehmes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, anspruchsvolle Singles oder eine kleine Familie. Die Wohnung ist unvermietet und bereits frei, sodass sie sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als Kapitalanlage interessant ist. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse garantiert entspanntes Wohnen fernab von Durchgangsverkehr.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt Offenheit und Klarheit. Hier findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe, und alle Räume sind bequem sowie logisch von hier aus erreichbar – ohne verwinkelte Flure.

Der zentrale Lebensmittelpunkt ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre, während der Kamin behagliche Akzente setzt. Die Küche ist harmonisch integriert und bietet viel Raum für gemeinsames Kochen und Leben. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zu erholsamen Momenten im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum nutzen und passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an.

Das Badezimmer wurde 2009 modernisiert und ist funktional sowie gepflegt ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC. Ein zusätzlicher Raum, derzeit als Abstellfläche genutzt, verfügt bereits über Anschlüsse für ein Gäste-WC – eine spätere Umsetzung ist problemlos möglich.

Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten: 2015 erfolgte der Austausch aller Fenster inklusive gedämmter Rollläden. Zudem wurde die Heizungsanlage des Hauses im vergangenen Jahr erneuert. Fassadenanstrich und Balkonsanierung wurden ebenfalls durchgeführt und unterstreichen den soliden Zustand der Wohnanlage.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller sowie ein PKW-Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist und zusätzlichen Komfort bietet.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grün- und Erholungsflächen sind schnell erreichbar.

**Ob als behagliches Zuhause oder als wertstabile Investition – diese Wohnung überzeugt durch Atmosphäre, Ausstattung und Lage.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## **Détails des commodités**

- Einbauküche mit Markengeräten
- Kamin
- Laminat und hochwertiges Linoleum
- Balkon
- Markise
- Gäste-WC (Anschlüsse vorbereitet)
- Kellerraum
- Waschraum
- Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## Tout sur l'emplacement

Niedernhausen-Oberjosbach ist ein besonders attraktiver Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet, der mit seinem charmanten Dorfcharakter und einer harmonischen Gemeinschaft von rund 2.150 Einwohnern überzeugt. Die vorteilhafte Lage im Pendlergürtel zwischen Wiesbaden und Frankfurt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit direkter Anbindung an Bahn und Autobahn, was Berufspendlern eine ideale Verbindung ermöglicht. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Ärzten und vielfältigen Freizeitangeboten wie Sportvereinen, Spielplätzen und dem nahegelegenen Waldschwimmbad.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Tegut und REWE, sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle Oberjosbach Jahnstraße in nur einer Gehminute, hervorragend gewährleistet. Auch der Bahnhof Niedernhausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Zugang zu regionalen Zugverbindungen. Diese Infrastruktur erleichtert den Familienalltag und unterstützt eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Insgesamt bietet Niedernhausen-Oberjosbach ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Lebensumfeld, das mit seiner warmherzigen Gemeinschaft und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten ideale Voraussetzungen für eine glückliche Zukunft und eine langfristige Investitionssicherheit schafft - ein Wohnort, der sowohl Familien als auch Anleger gleichermaßen überzeugt.

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25192055 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach**

## 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)**