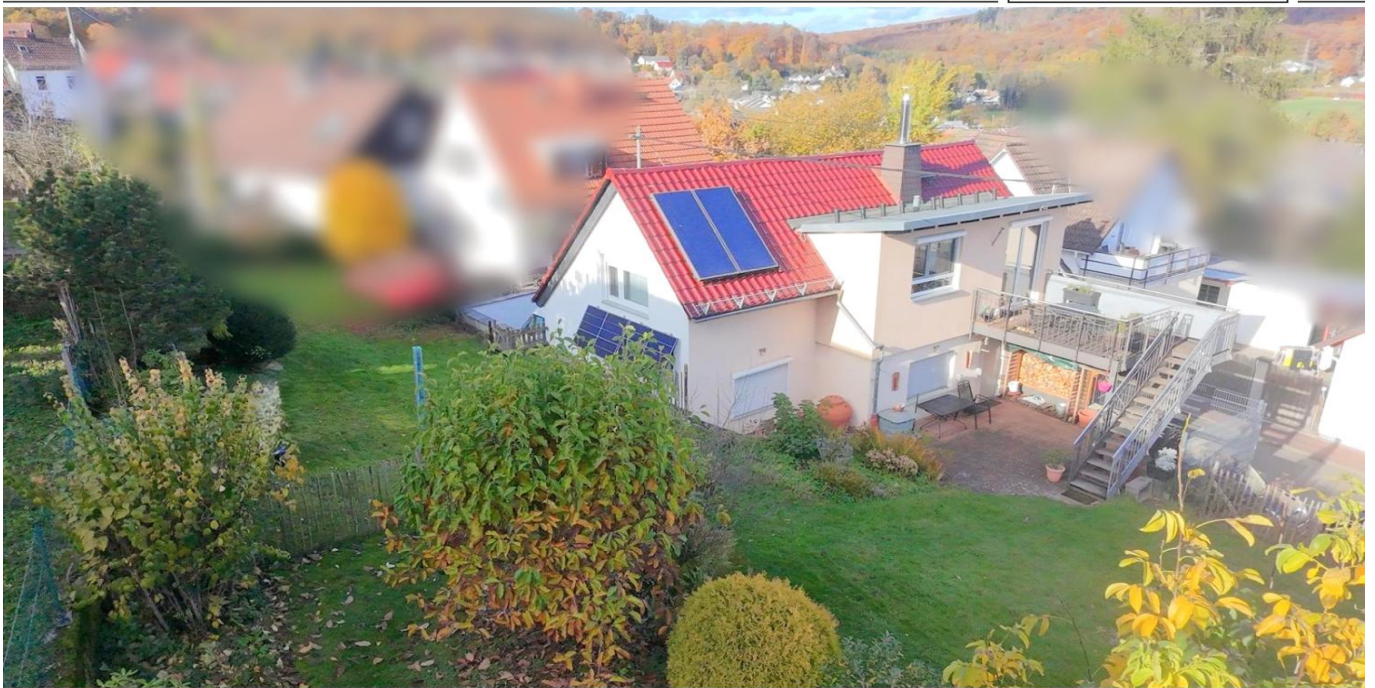


Niedernhausen / Königshofen

????? ????????? ???? ????? ????????? -
???????????????????? ????????????????? ???? ??
???????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25192043



www.von-poll.com

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 589 m²

??????? ???????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25192043
????????????	ca. 135 m²
????????	6
???????????? ??	5
????????	
????????	2
???? ?????????????	1870
????? ?????????????	1 x ???????????
	????? ?????????????

???? ??????	459.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ?????????????	2010
????????????????????	ca. 25 m²
?????	
??????	????????, ?????,
	????????????????
	????????, ?????????

??????? ???????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????? ??????????

?????????????????
????????????

BEDARF

????? ????????????

??????

??????? ???????
????????????

230.90 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
???????? ???

03.07.2035

??????????
?????????????
??????????

G

????? ????????????

??????

????? ??????????????
????????? ?? ??
?????????????
?????????????????

1870

???????? ??: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ????????



???????? ?????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ???????



???????? ??: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ????????



???????? ?????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ????????



???????? ?????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ???????



??????? ???????? : 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

?? ????????



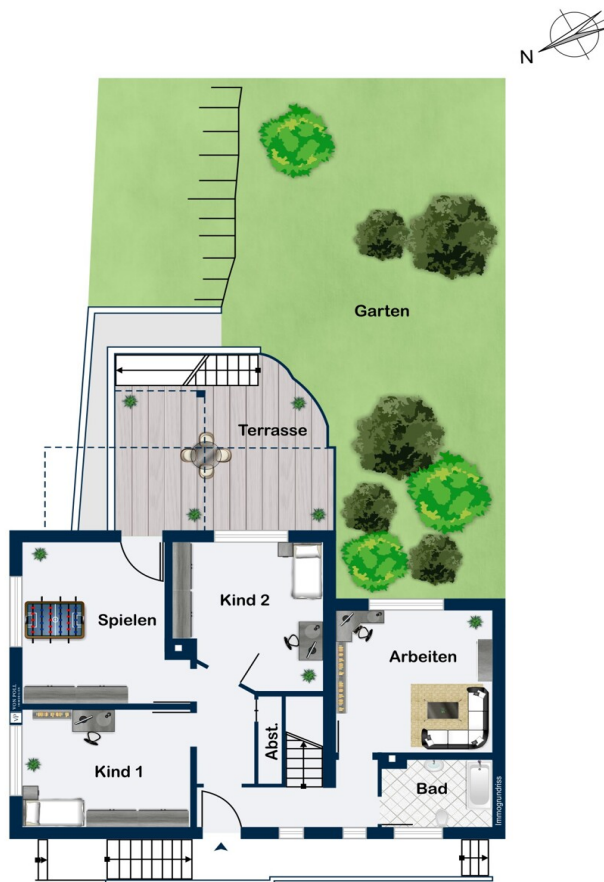
??????? ?????????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

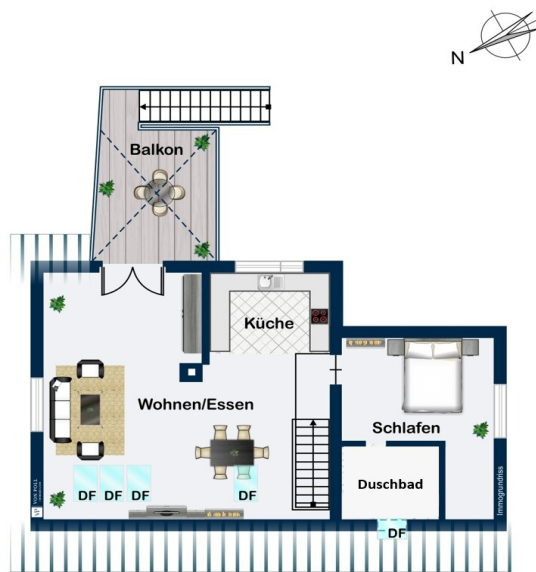
?? ????????



??????? ?????????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

??? ?????? ??????????

???? ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ??????? ????? ?????? ??????????
????????? (????????????? ??? 1870) ?? ?????????? ??????????, ?????????????? ???
?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????. ?????????? ?? ??
????????????? ?????????? ????????? 590 ?., ?? ?????????????? ?? ????? ?? ?????
???? ?? ??????????? ?????????????, ??? ?? ?? ?? ????? ?????? ?? ?????? ?? ??
?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????? ?? ??????. ?? ????? ??
?????????????? ??????? ?? ?????????? ??????, ????????? ??????? ?? ?????????????
?????? ????????? ?????????????? ?? ??????? ??????????????? ?? ??????? ???????, ??? ?
????? ?? ?? ?? ?? ?? ??, ?????? ??????????? ?? ????? ?? ??????????????
????????? ?? ?? ?? ??????????????????. ? ??????? ?????? ??????????? ?? ??
?????, ?? ?? ??????? ??????? ?? ?? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?????, ???????
???? ?? ??????? ?? ??????????? ??????????. ?? ?????????????? ?? ?? ??????????
?????????????????: • ?????????: ?? ?????????, ?? ??????????? ?????????, ??????
?????????????? ?? ?? ?? ?? ?? ??????. • ?????????? ?????????????: ?? ?????????? ??
????? ?????? ??????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ???????, ??? ?? ?????
????????? ?? ?? ?? ?????????? ???. • ?????: ? ?? ?? ?? ?????? ??????????????? ??
???? ?? ?????????? ?? 1980 ?? ? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ????????? ?
2009/2010. • ?????????: ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ????? ??
?????? ??????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?
????????????? ??????? ?? ? ??????. • ??????? ???????????/?????? ??????? ?????????:
?? ??????? ??????????? ?????? ??????? ??????????? ?? ??????? ??????????? ??
????????????? ?????????? ?????? ??????????? ?? ??????? ??????. (?? ??????????
????????? ?????? ?? ?? ??????? ?????? ?? ?? ??????? 11.000 kWh/???? ??
?????????? ???????.) ?????????????? ??????????: ??????: • ??????? ?????????? ??????????
?????? ?? ?? ?? ?????????? ???????, ?., ?? ??????? ???????, ?????????????? ?
?????????. • ?? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ???????, ???????
?? ?????????????? ? ?????????????? ?????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?? ?? ??
?????? ???. • ?????????? ?????? ?????: ?? ?? ???????, ?? ?????? ?????????? ??????
????? ?????????? ?????, ? ??????? ??????????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????. ??
?????: • ?????????? ?????? ?? ??????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????, ??
????? ??????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ?????????? ?????? ??
????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????? ??????. • ? ?????? ?????????????? ??????? ??????????
????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ??????????
?????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????. • ??????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??
?????, ?? ?????????????????????? ?????? ?? ??????????????. ?????? ??????????? ?????????,
????? ?? ??????. ??????????? ??????: ?? ???????, ??????? 590 ?., ??????????

?????? ????????????? ????????????. ?????? ??? ??? ?????????????????????? ???, ???????
???????? ?????? ??? ??????????? ? ????? ?? ??????, ?????? ??? ????????? ??????. ?????
????? ???? ?????????????? ?????????????? ??? ????? ?????????? ??? ?????? ??? ????
?????????????? ????????????. ?? ?????????? ?? ?????????? ??????? ?? ??????????????????? ??
?????????? - ??? ??????????? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????? ?
??? ??????????? ???????. ?? ??????????? ?????????? ?? ?????? ??????? ??????? ?????
????????????? ??? ?? ?????????? ?? ??????????? ?????????? ?????????????? ??? ???????????
?????????? ??????. ?? ?????????? ?? ??? ??????????? ??????????????? ??????????????.

??????? ???????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com