

Niedernhausen

**Architektur Ikone mit Glas und Holz - exklusives
KD-Holzständerhaus in markanter, bekannter
Optik....**

Αριθμός Πληθύνου: 0108012

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 176.46 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2470 m²

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen



?? ??? ?????



?? ???????



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



?????? ? ? ? ? ?



??? ? ? ? ? ? ? ? ?



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



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



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



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

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ??? ?????

????????	26108012
????????	ca. 176.46 m ²
????? ?????	????????????? ?
????????	5.5
????????? ???	3
????????	
????????	1
????? ?????????	2012
????? ?????????	2 x ??????????
	?????????

????? ?????	1.395.000 EUR
?????	??????????
	????????????
????? ?????	????????? ?????
	3,57 % (????? ???)
	???
	????????????????
	????? ??????
????? ?????????	2022
????????? ?????????	?????? ??????
????????? ?????	ca. 96 m ²
?????	??????, WC
	?????????, ?????,
	?????, ?????, ?????,
	????????????
	?????, ??????

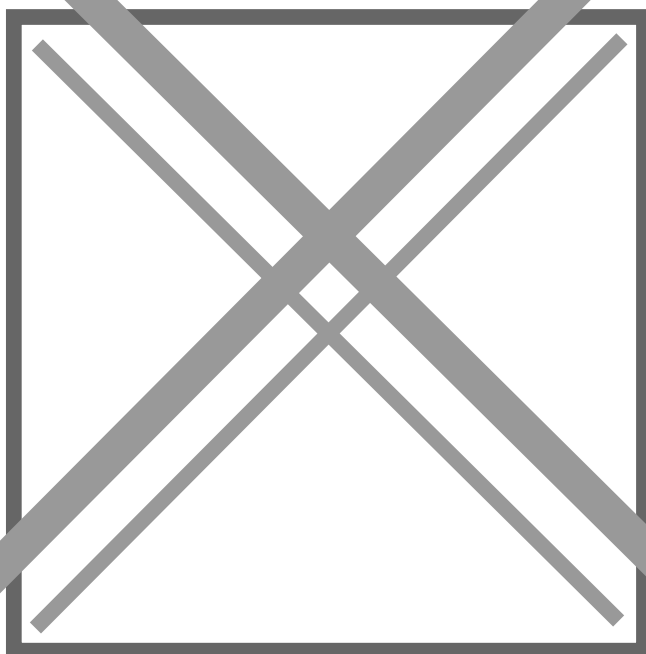
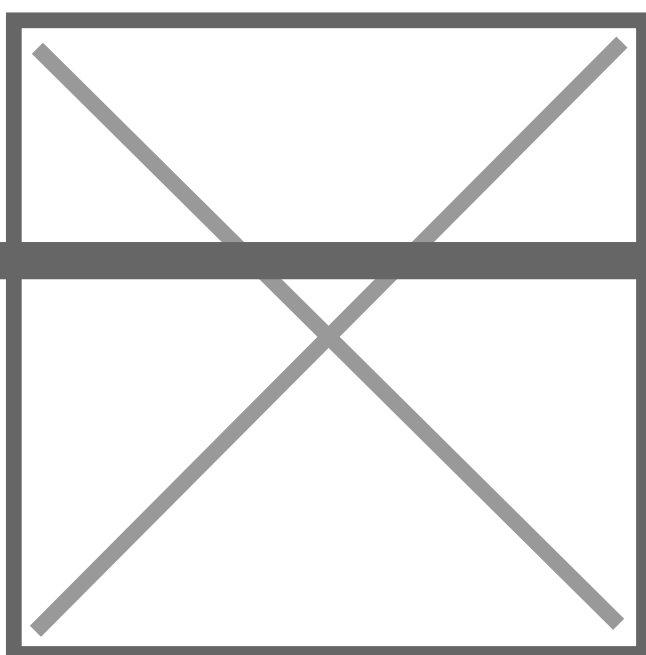
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	??????????	????? ???????????	6.5 kWh/m²a
????????????	18.08.2036	?????????	
???????????????		?????????	A+
?????? ???		?????????????	
???? ???????????	??????????	?????????	
		???? ???????????	2012
		?????? ?? ??	
		?????????	
		?????????????	

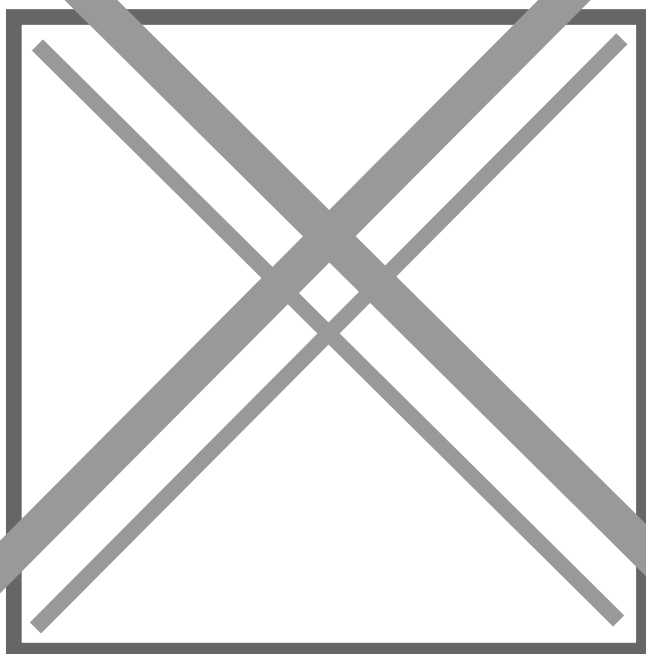
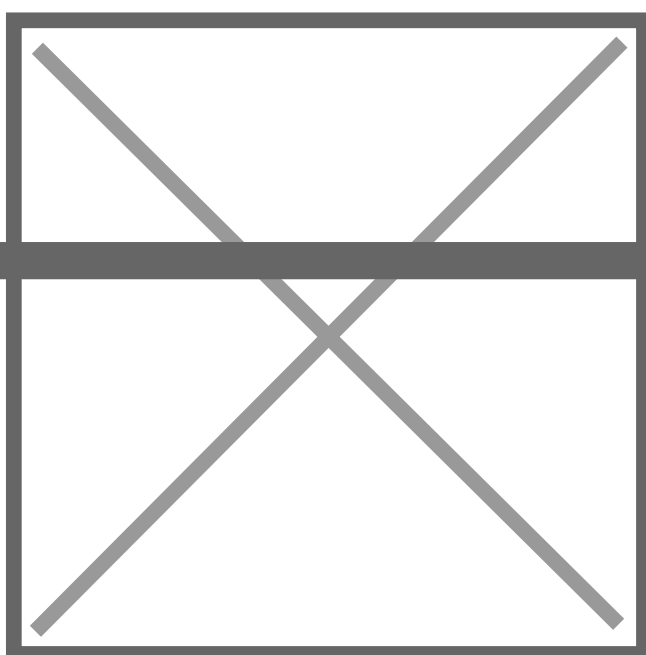
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



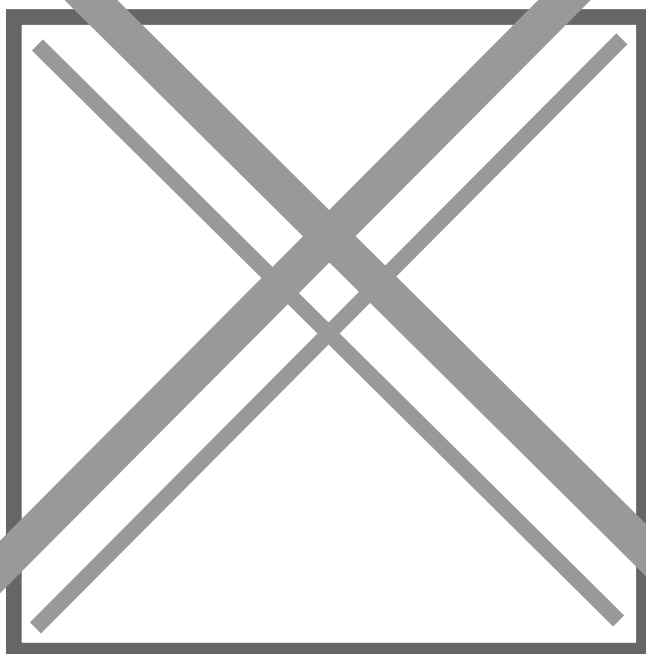
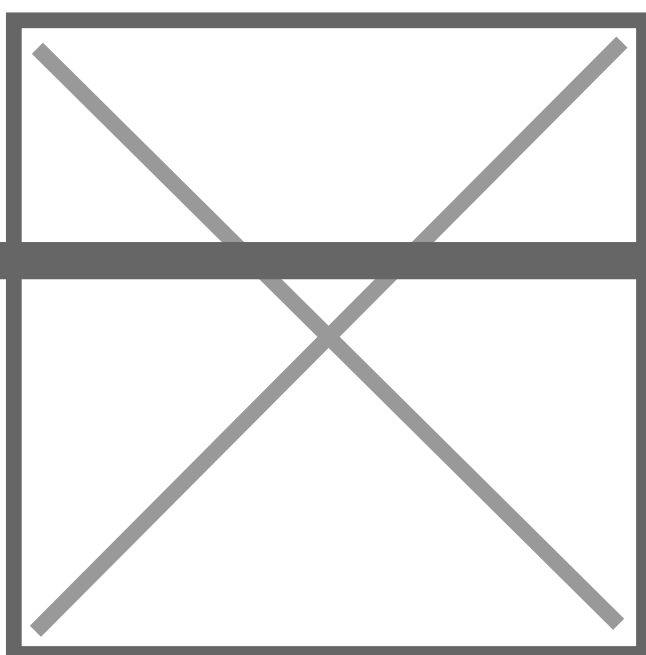
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



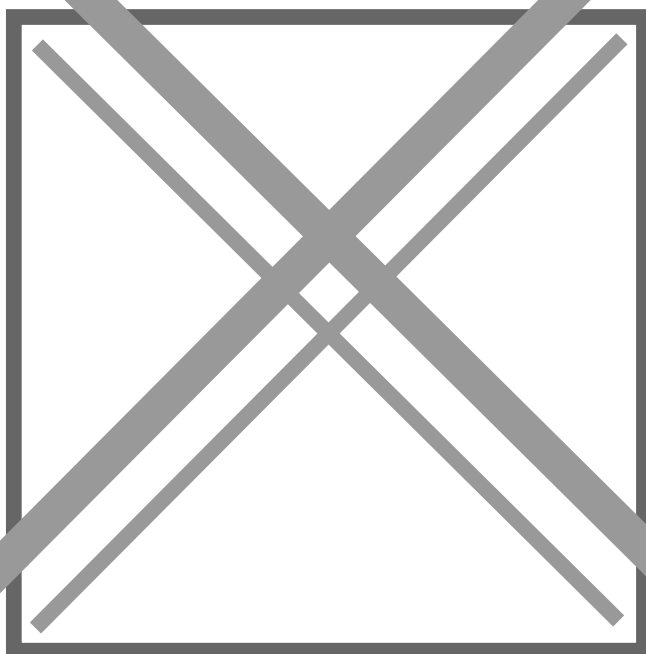
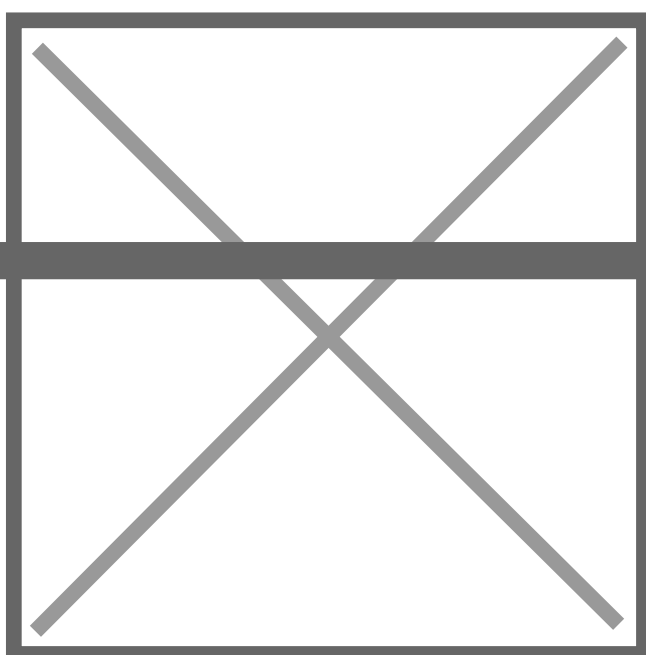
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



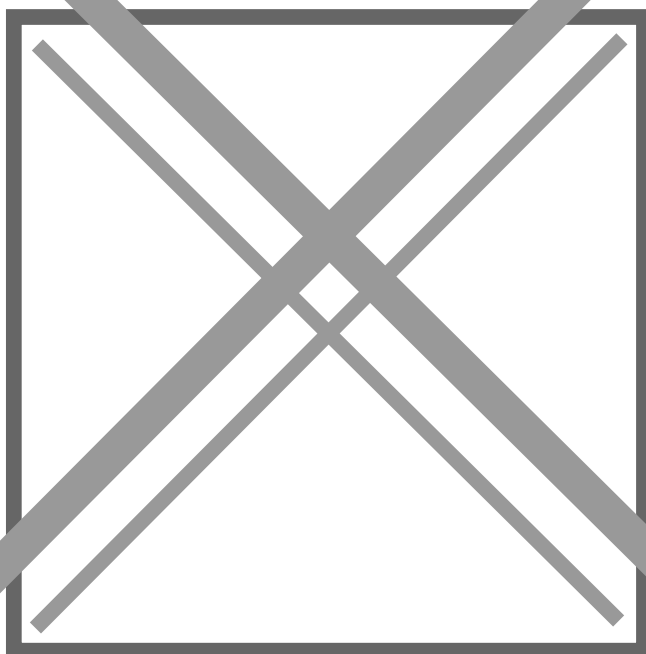
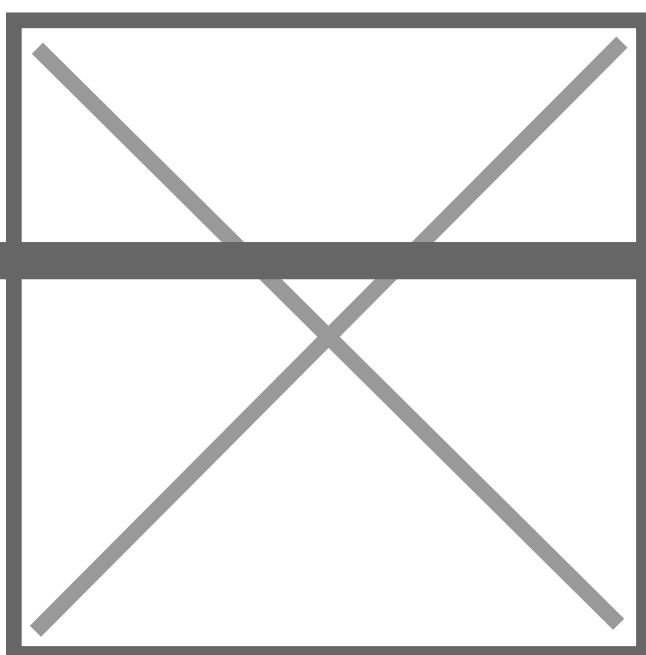
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



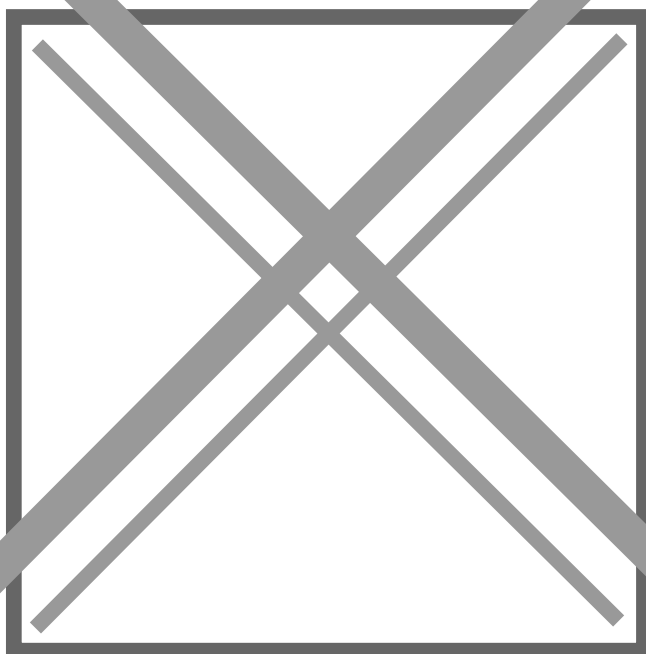
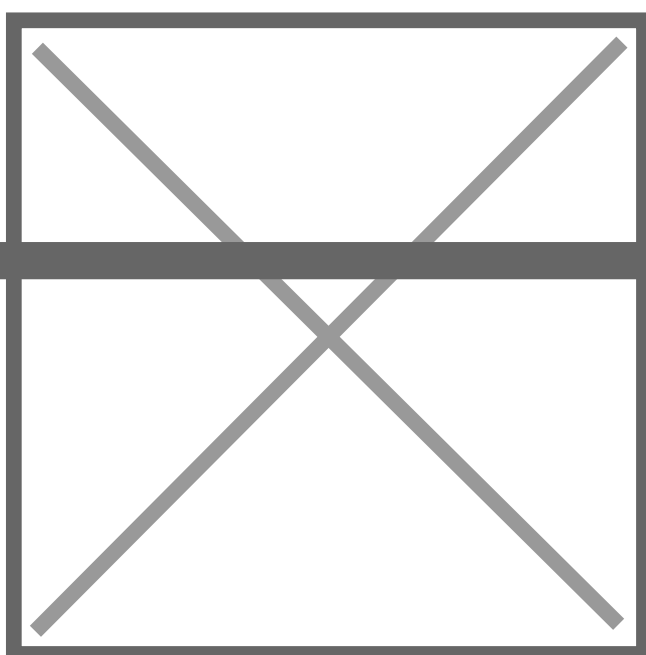
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



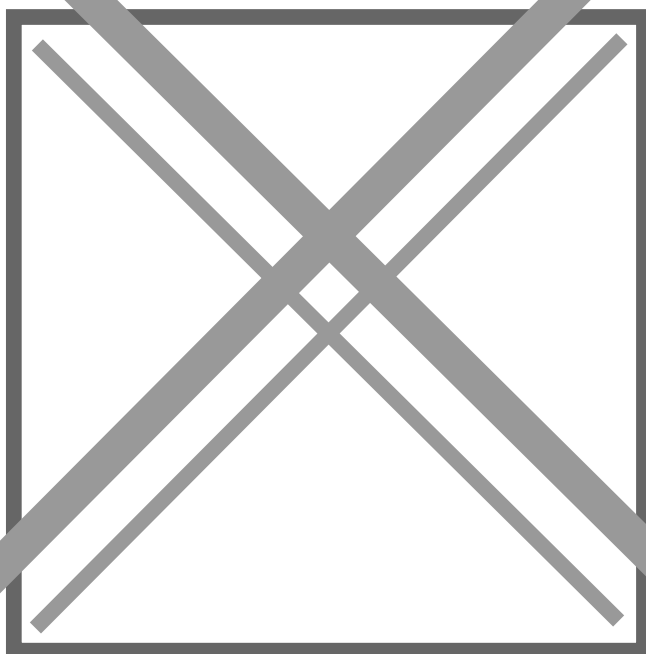
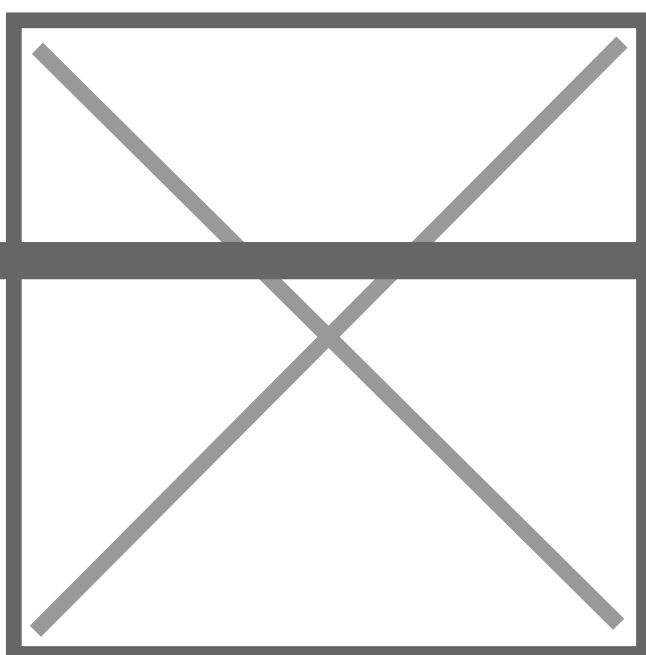
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



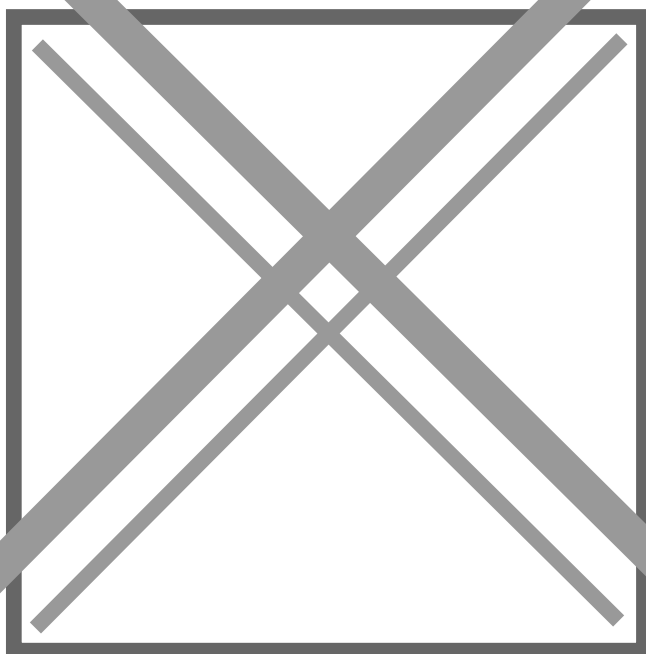
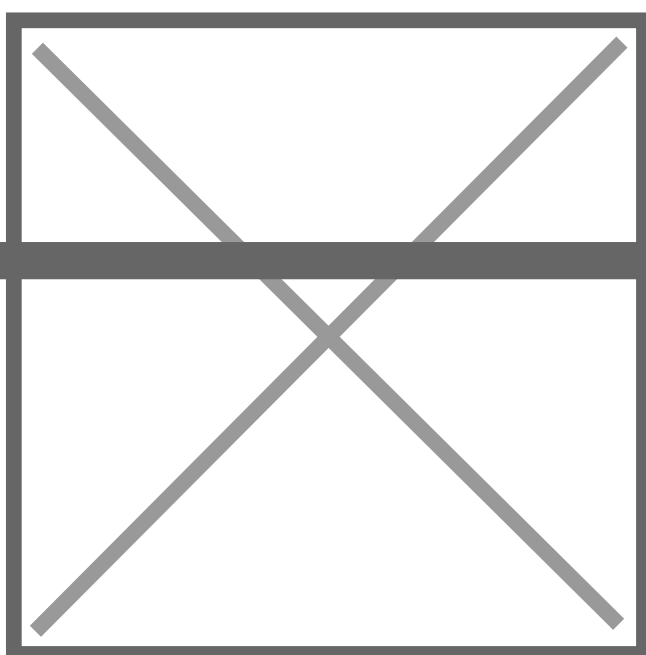
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



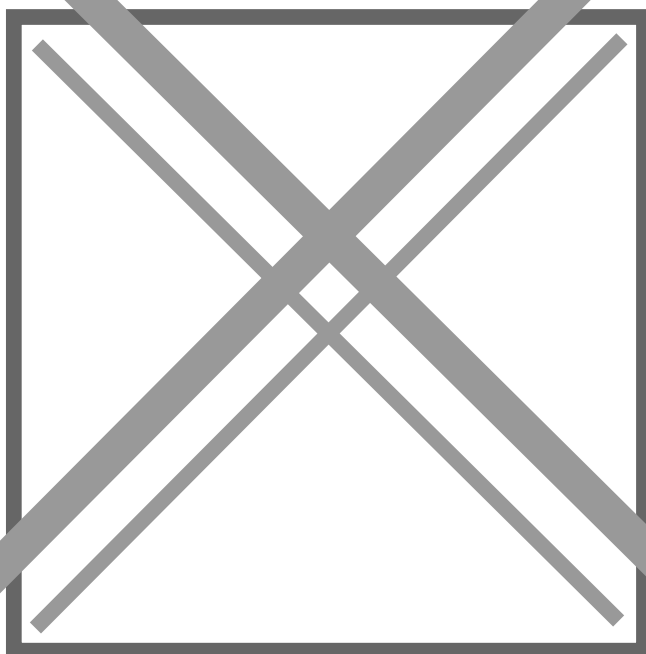
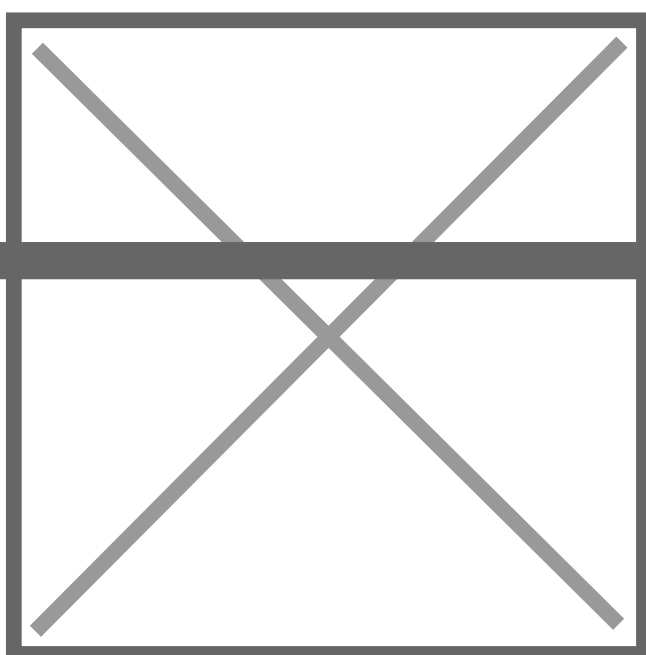
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



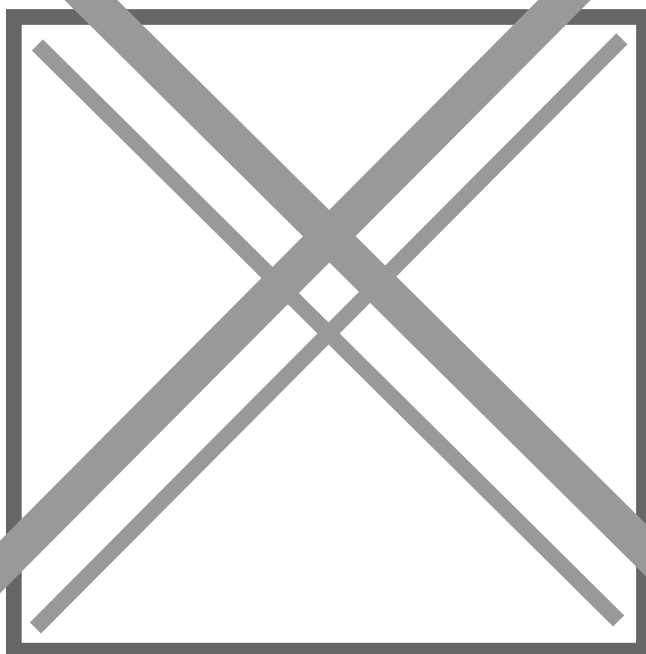
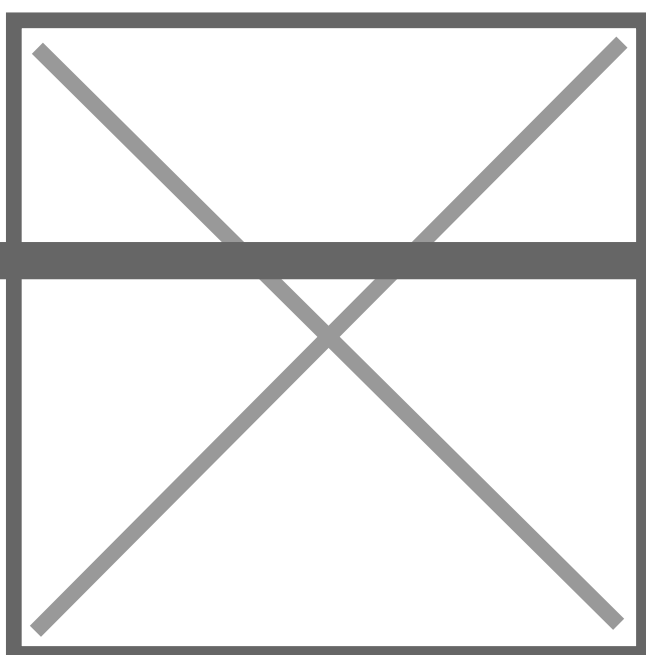
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



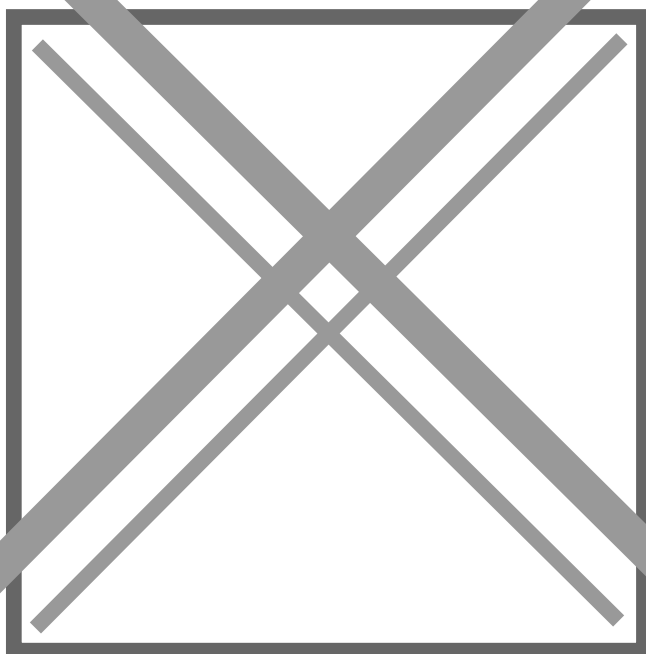
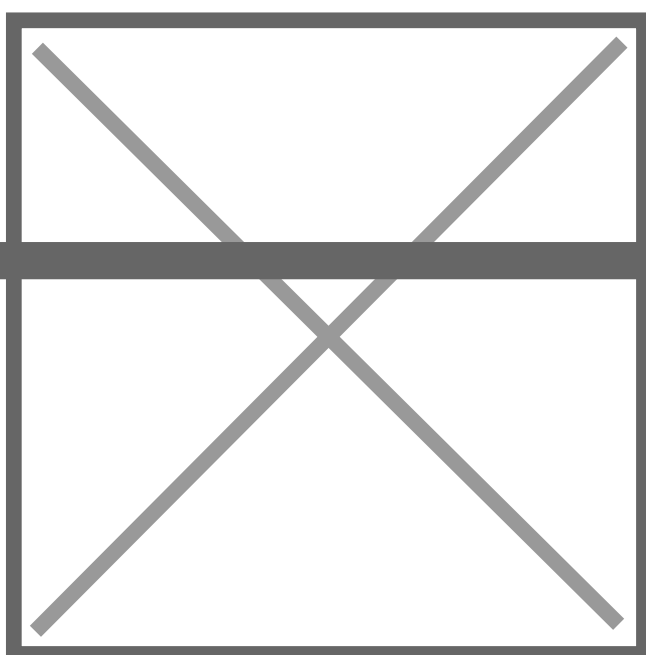
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



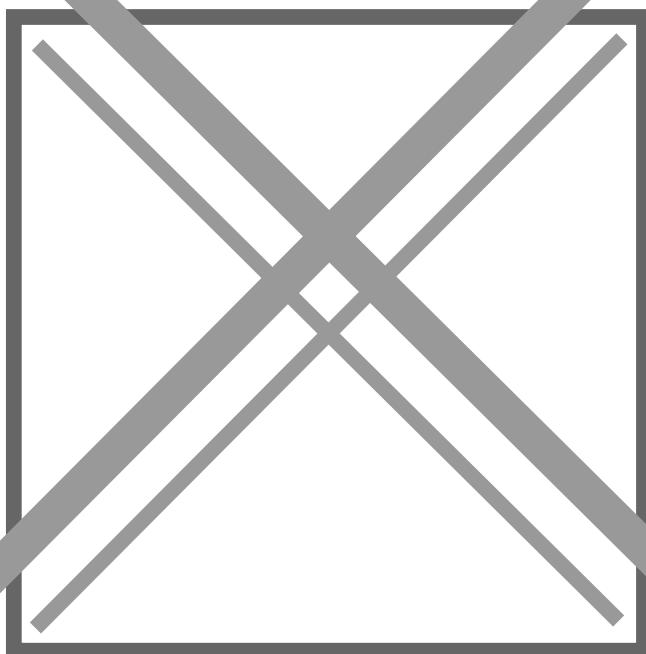
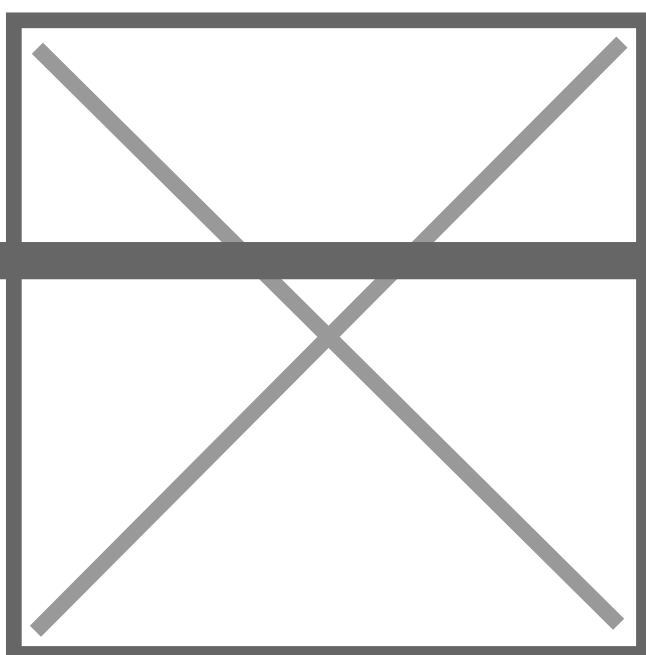
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



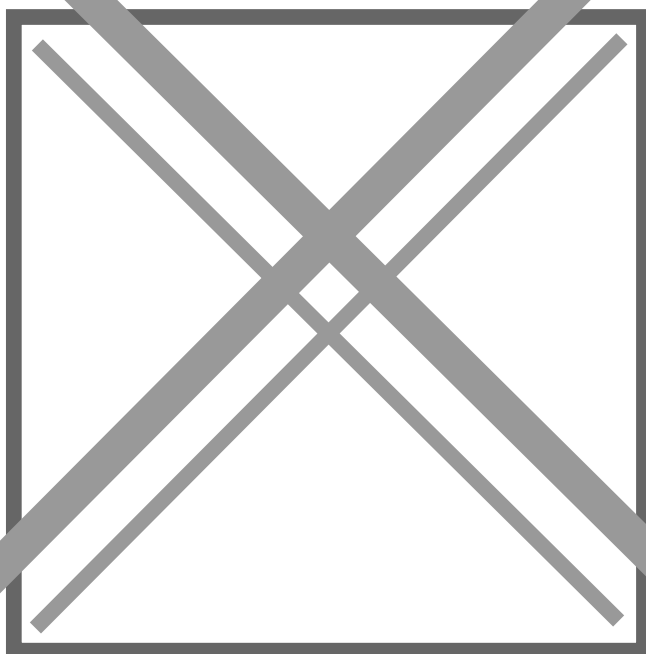
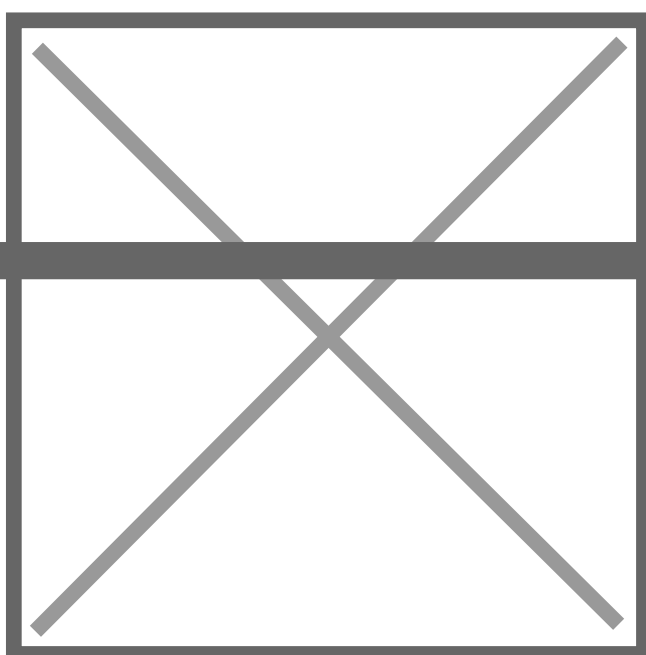
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



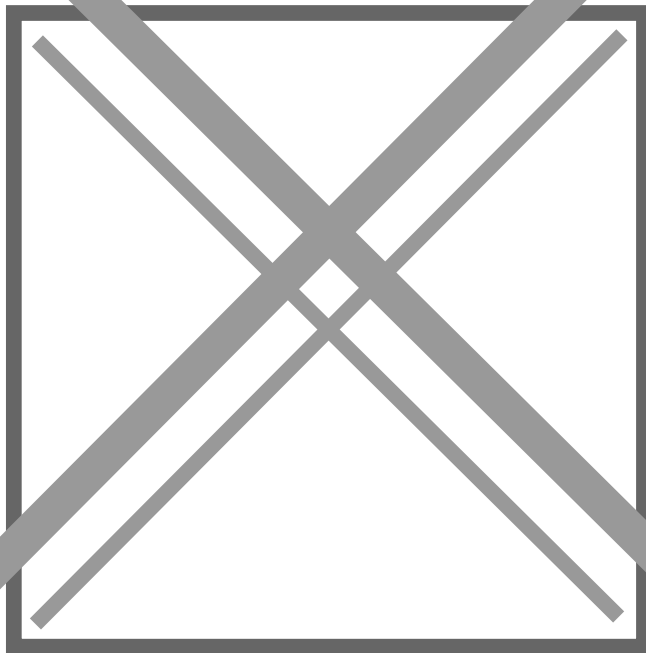
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

?? ????????



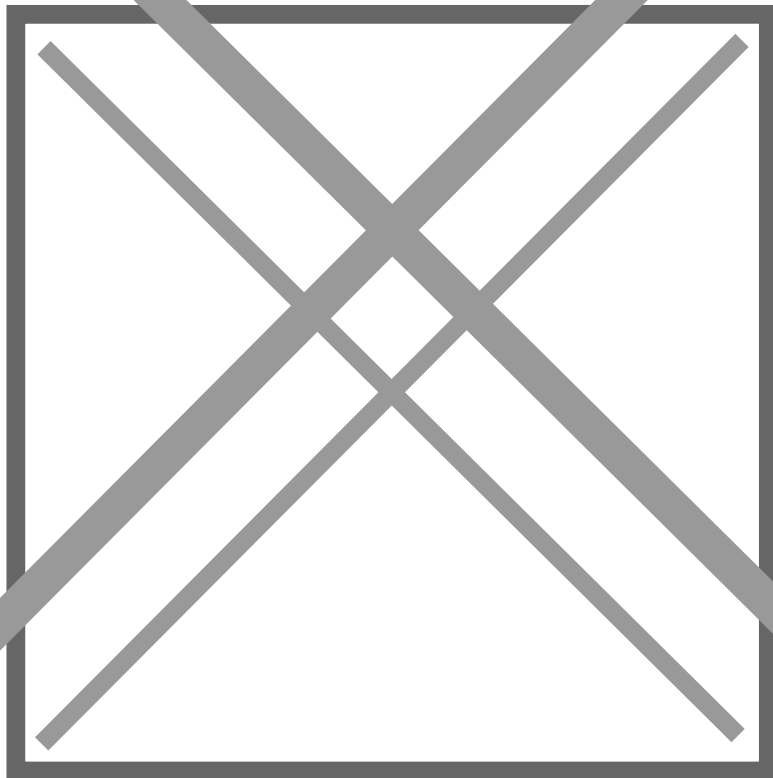
Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

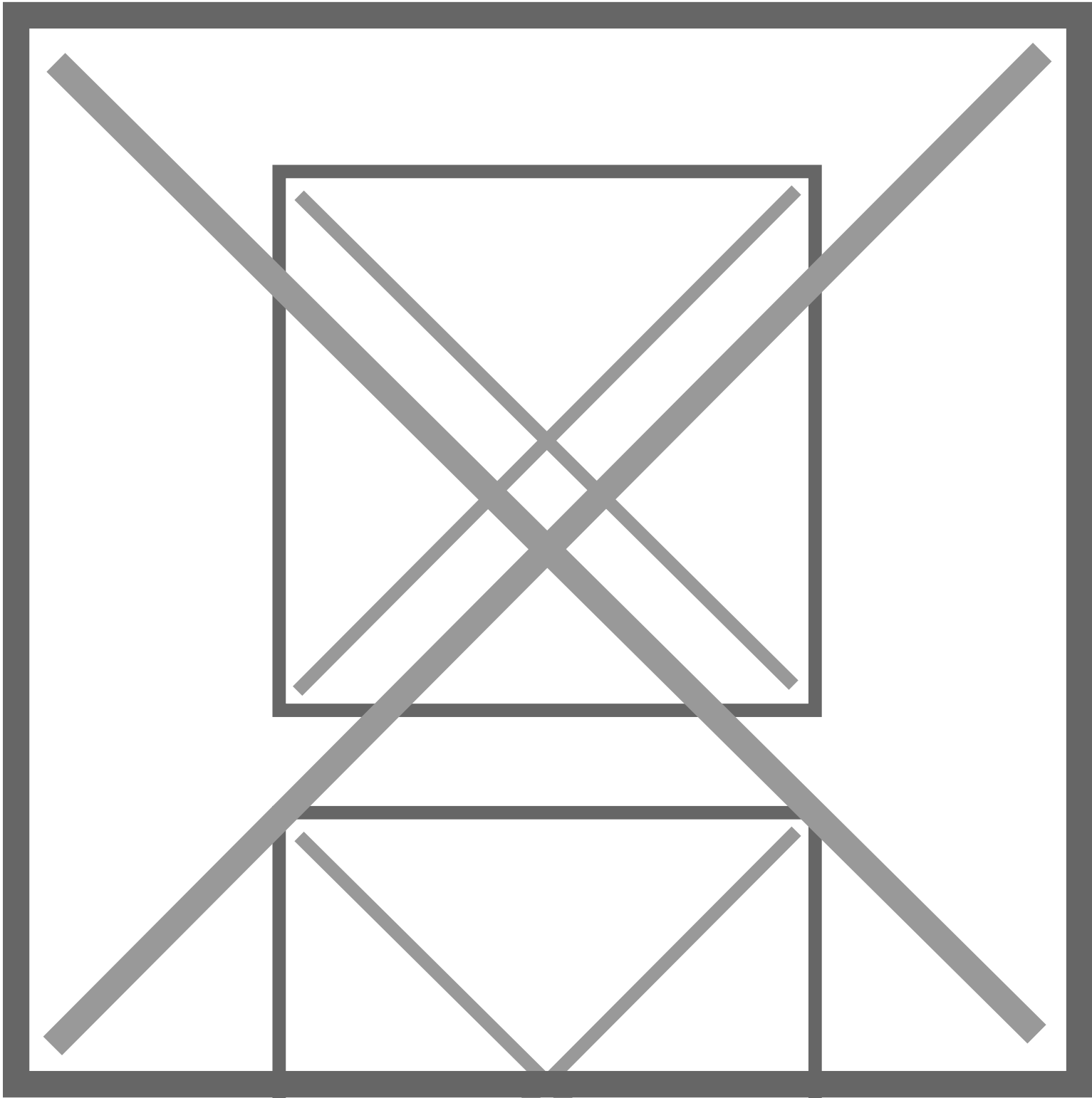
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

??????





Αυτή η κότοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

Architektonisch reizvolles Haus in charakteristischer Holzstätt-Bauweise mit großzügigen Glasfronten - eine Formsprache, die v.a. Liebhaber hochwertiger Architekturen im Stil von HUF- oder DA VINCI-Häusern anspricht!

Dieses Architektur-Unikat von KD-Haus vereint anspruchsvolle Optik mit nachhaltiger Ausstattung u. außergewöhnlichem Komfort.

Das lichtdurchflutete Zuhause auf dem paradiesischen Grundstück präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand ohne jeglichen Modernisierungstau.

In diesem individuellen Wohnumfeld leben Sie im harmonischen Einklang mit der Natur auf einem diskreten Grundstück.

Das Haus fügt sich mit klaren Linien und zurückhaltender Fassade harmonisch in die natürliche Umgebung ein und ähnelt vergleichbaren, modernen Reizhäusern...

Die prämierte Holzstätt-Bauweise sorgt in Verbindung mit Thermolux-Außenwänden u. 3-fach verglasten Holzfenstern für ein ökologisches Wohnklima bei hoher Energieeffizienz.

Die zentrale Haustechnik mit Wärmepumpe, FBH u. zusätzlichem Kaminofen garantiert eine gesunde Wärme. Das Haus ist inselfähig: durch die PV-Anlage mit großem Speicher autark versorgt.

Innerhalb überzeugt die hochwertige Ausstattung u.a. mit hochwertiger Einbauküche, einer individuell gefertigten Massivholztreppe sowie diversen Einbaulösungen. Die Wellnessausstattung umfasst eine Sauna, eine freistehende Whirlpool-Wanne im Bad sowie einen Fitnesskeller.

Alle Räume sind dank bodentiefer Verglasung u. großzügigen Fensterflächen lichtdurchflutet u. bieten hervorragende Licht- und Blickachsen. Im Schlafzimmer ist eine

Die Außenanlagen bestechen mit einem beheizten Außenpool mit winterfester Abdeckung. Eine Solar-Außendusche und die moderne Pergola runden diesen Bereich ab. Für Fahrzeuge steht ein Holz-Carport für zwei PKW zur Verfügung, ergänzt durch einen seitlichen Lagerraum. Das Grundstück ist durch ein feuerverzinktes Stahltor zugänglich, die Vorbereitung einer Wallbox ist bereits vorhanden.

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

Modernisierungsmaßnahmen:

2016: beheizter Aussenpool mit Abdeckung

2016: Modernisierung Wärme-Pumpe

2018: PV-Anlage

2022: Aussenfassade gestrichen

2024: Carport

Ausstattungsfeatures Indoor:

- Holzständer-Bauweise
- 3-fach verglaste Holzfenster, u-Wert: 0,5 W/m²k
- integrierter Insektenschutz
- Thermoplas Aussenwände, u-Wert: 0,18 W/m²k
- Erd-Wärme-Pumpe mit Tiefenbohrung
- Inselfähigkeit des Haus-Stromnetzes nach ISO9001
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Tulikivi Spieghelofen aus finnischem Speckstein
- Edelstahl-Schornstein
- hochwertige Einbauküche
- Massivholztreppe, kanad. Ahorn mit Edelstahlgeländer
- Parkettboden OG : kanad. Ahorn
- diverse Einbaulösungen
- Sauna und Fitnesskeller
- Whirlpoolwanne im Bad, freistehend
- Bürkle ClimaTEQ Keller

Ausstattungsfeatures:

- Sprechanlage
- Interne App-Steuerung für alle relevanten Schaltungen im Haus
- WLAN und LAN Anschlüsse im gesamten Haus verteilt
- Glasfaser bis zur Grundstücksgrenze, ansonsten VDSL
- Kabelanschluss
- Gebäudeklasse 1

Ausstattungsfeatures Outdoor:

- beheizter Aussenpool mit Luft-Wärme-Pumpe, winterfeste Abdeckung
- Solar-Aussendusche
- Pergola mit 1 Seitenjalousie und beweglichen Dach-Lamellen
- Regenwasser-Zisterne 4,5 cbm
- Holz-Carport für 2 PKW's

- seitlicher Lagerraum / Stauraum

- Wallbox vorbereitet

- pulververzinktes Stahl Zugangstor

- PV-Anlage mit 8,775 kWp und 10,56 kWh Speicher, inselfähig und autark
(Hauskriegerwerk)

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

Niedernhausen im Taunus liegt im Naturpark Rhein-Taunus, im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebietes nördlich von Wiesbaden.

Der Wildpark Engenhahn ist ein exklusiver Wohnort für Naturliebhaber in absolut ruhiger Höhen- und Waldrandlage, ein Naherholungsgebiet mit besten Luft- und Klimabedingungen. Sie werden von dieser Lage begeistert sein.

Diverse Supermärkte und Discounter liegen in erreichbarer Nähe mit dem PKW, ebenso Ärzte verschiedener Fachrichtungen, mehrere öffentliche und private Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem ein Zweig der renommierten Dr. Obermayr-Schule mit bilingualer Grund- und weiterführender Schule (5 Minuten mit Auto oder Bus) sowie die International School in Wiesbaden-Naurod (ca. 12 Minuten). Verkehrsanbindung: Der Ort ist zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen und sehr verkehrsgünstig angeschlossen: Die A3 erreichen Sie in 10 Minuten, mit dem Auto sind es nach Wiesbaden ca. 10 Minuten, zum Flughafen 25 Minuten, nach Mainz und Frankfurt 30 Minuten. Niedernhausen verfügt über einen Bahnhof; von dort fahren S-Bahnen (S 2) und Regionalbahnen über Hofheim und Höchst im 25 Minuten-Takt nach Frankfurt (Fahrzeit 30 Minuten). Ein regelmäßiger Bus- und Bahnverkehr besteht außerdem nach Wiesbaden, Idstein und Limburg. Alle Ortsteile Niedernhausens sind durch gute Busverbindungen angeschlossen.

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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. Hiermit es ausdrücklich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welcher 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 Irrtümern. 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

Informationen und Unterstützung für Sie:

Αριθμός ακινήτου: 26108012 - 65527 Niedernhausen

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

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

Katharina Lichtenberg-Heck

Aarstraße 21, 65527 Taunusstein

Tel: +49 6128 – 7411144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

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

www.von-poll.com