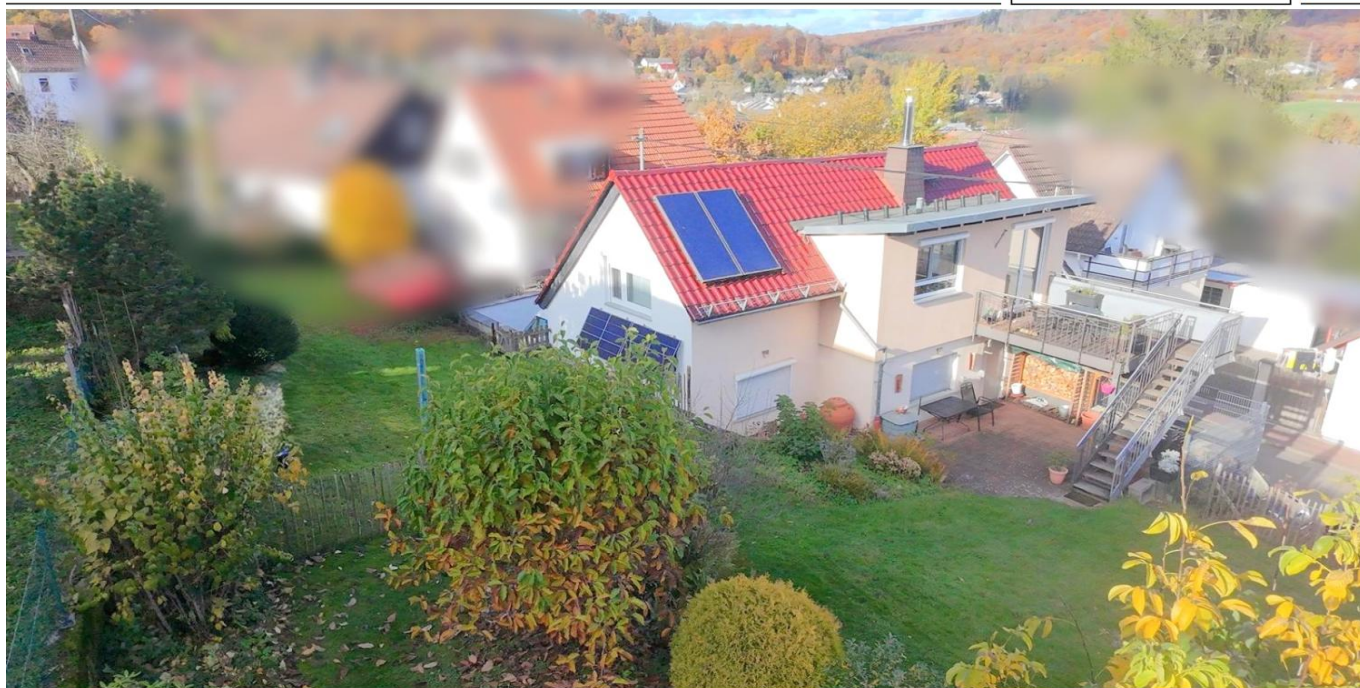


Niedernhausen / Königshofen

Sok báj és gyönyörű kert - Felújított családi ház bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25192043



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 589 m²

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Áttekintés

VP azonosító	25192043
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1870
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	459.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hasznos terület	ca. 25 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	230.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1870

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



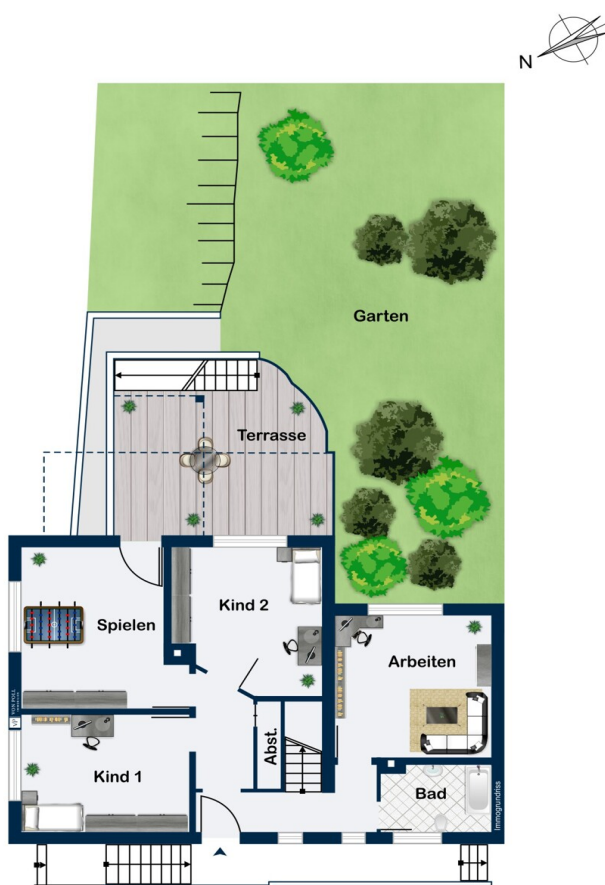
VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

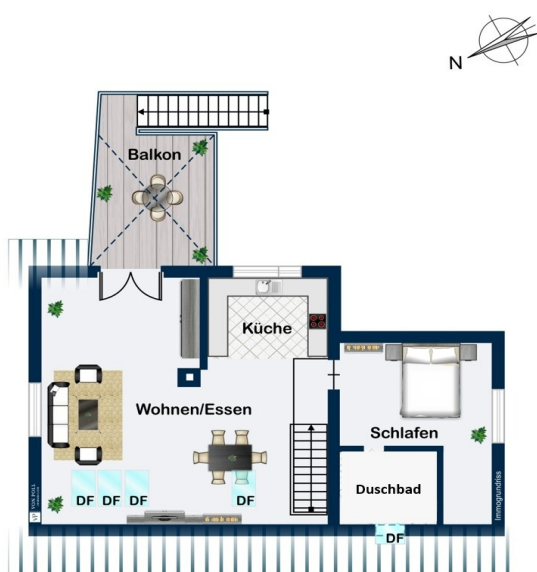
Az ingatlan



VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az első benyomás

Ez a vonzó, különálló ház egy korábbi, 1870 körül épült favázas ház báját ötvözi a modern elemekkel, tökéletesen ötvözve a történelmi hangulatot és a kortárs kényelmet. A körülbelül 590 m²-es nagyméretű telken fekvő ingatlan nemcsak a családbarát elrendezésből, hanem egy gyönyörű és nagy kertből is profitálhat, amely rengeteg helyet kínál a személyes kertészkedéshez. A házat az elmúlt években teljes körűen felújították, így nagyobb beruházás nélkül beköltözhető. Az eredeti ház eredeti részletei, mint például az emeletre vezető lépcső, részben megmaradtak, és harmonikusan illeszkednek a modernizációkhoz. Az emeleten található, nyitott terep nappali a tetőablakokból beáramló bőséges természetes fénnel és a hangulatos kandallóval igazi menedékké teszi ezt az ingatlant. A felújítások és fejlesztések a következők: • Tetőablak: A később beépített tetőablak több teret és fényt biztosít a padlásokon. • Erkélybővítés: Az emeleten található erkély nemcsak gyönyörű kilátást nyújt az ingatlanra, hanem közvetlen hozzáférést is biztosít a tágas kerthez. • Tető: A tetőszerkezetet az 1980-as évek végén újították fel, magát a tetőt pedig 2009/2010-ben újrafedték és szigetelték. • Ablakok: Az ablakokat modern dupla és tripla üvegezésű ablakokra cserélték, és modern szigetelést kínálnak az energiahatékonyság és a kényelem biztosítása érdekében. • Fűtési rendszer/Napenergiás rendszer: A fűtési rendszert is megújították, és megbízható és energiahatékony fűtést és melegvíz-ellátást biztosít. (A gázfogyasztás az elmúlt években átlagosan körülbelül 11 000 kWh/év volt.) Szobaelrendezés: Földszint: • Négy szoba bőséges helyet kínál egyéni használatra, pl. gyerekszobaként, hálószobaként vagy dolgozószobaként. • Az egyik földszinti szobában egy kis konyhasarok található, amely ideális vendégek vagy idősebb gyermekek számára, akik itt saját kis nappalival rendelkezhetnek. • Kertkapcsolat: A földszintől egy szép terasz vezet a tágas kertbe, amely rengeteg helyet kínál a különféle felhasználási módokhoz. Emelet: • Tágas nappali és étkező, közvetlen erkélykapcsolattal, ahonnan csodálatos kilátás nyílik az ingatlanra, és ahonnan lépcsőn keresztül a kertbe is be lehet jutni. • A teljesen felszerelt, nyitott konyha bőséges helyet biztosít kulináris alkotásokhoz, és jó hozzáférést biztosít a nappalihoz. • Ezen a szinten található még egy szoba, amelyet jelenleg hálószobaként használnak. WC, zuhanyzó és bidé is kialakításra került. Külső: A körülbelül 590 m²-es ingatlan számos kialakítási lehetőséget kínál. A gondozott kert mellett rengeteg hely van egy zöldszécs- vagy fűszerkert, valamint egy játszótér számára is. Ez egy igazi paradicsom a kertészkedők és a hobbi kertészek számára. Az ingatlan potenciálisan építési telekként is használható – vonzó lehetőség további lakótér kialakítására vagy garázs építésére. A szomszédos ingatlan, ahol egy ház áll, szintén a család tulajdonában van, és megállapodás szerint megvásárolható, ha további helyre van szükség. Örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com