

Niedernhausen / Königshofen

Kis családi ház lehetőségekkel – ideális kereskedőknek és barkácsolóknak.

VP azonosító: 25192050

360°-Rundgang

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 229 m²

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

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

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Áttekintés

VP azonosító	25192050	Vételár	265.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 100 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2010
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 50 m ²
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	373.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



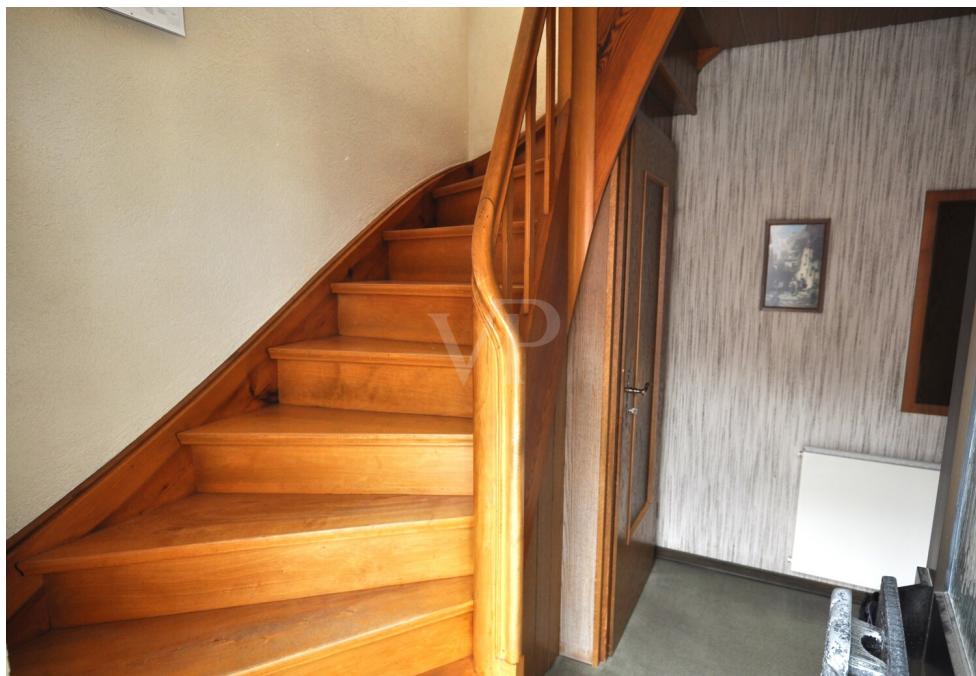
VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



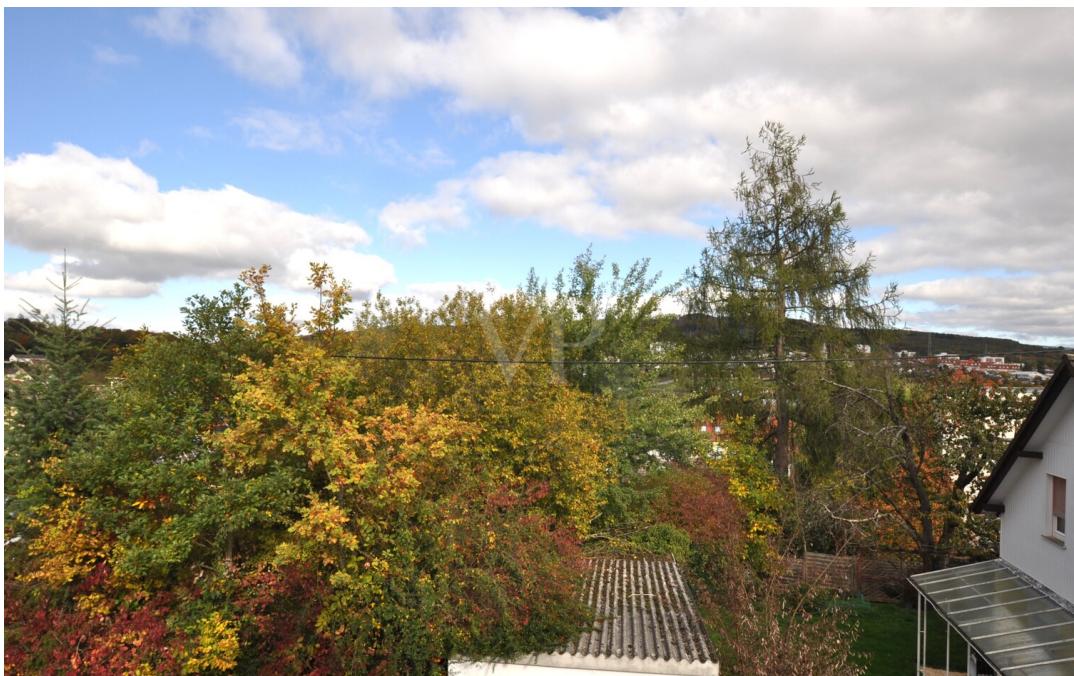
VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az ingatlan

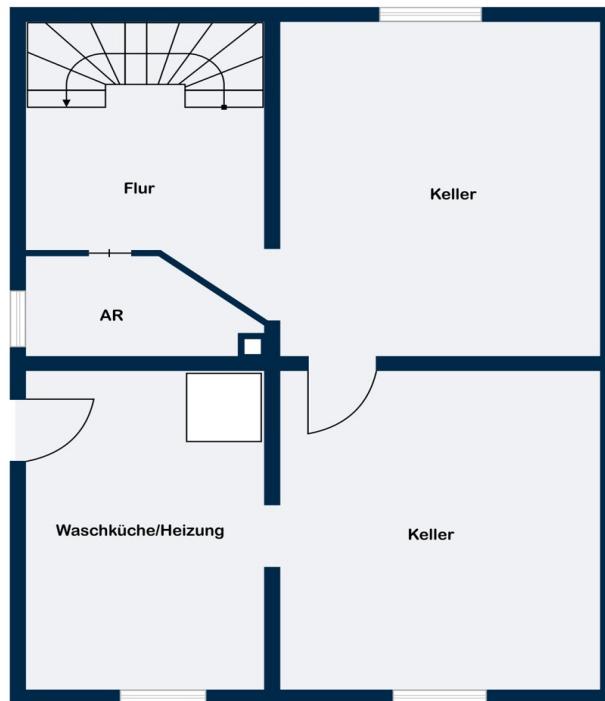


VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Az elso benyomás

Ez a Niedernhausen-Königshofenben található különálló családi ház masszív szerkezetével, jól karbantartott állapotával és nagyszerű testreszabási lehetőségeivel lenyugözo. Akár párokról, kis családokról vagy barkácsolókról van szó, akik szeretnék megvalósítani álmait otthonát – itt szabadjára engedheti ötleteit, és saját elképzélései szerint alakíthatja ki otthonát. A masszív megépített ház átgondolt elrendezést és változatos lehetőségeket kínál két szinten. A földszinten egy hangulatos étkezés konyha, egy világos nappali, egy hálószoba, egy WC és egy zuhanyzó található. Az emeleten további két szoba, egy eloszoba (a vízcsatlakozás/csövek már rendelkezésre állnak az esetleges fürdoszoba-felújításokhoz) és egy praktikus tárolóhelyiségek található. A több szobás, nagy pince ideális hobbi barkácsolók, barkácsolók és tárolóhelyiségek számára. A házhoz közvetlenül kapcsolódó teraszról kilátás nyílik a környező zöldre, és a szabadban való kikapcsolódásra csábít, míg a kis, kevés karbantartást igénylő kert tökéletes a kellemes órákhoz. A ház jól karbantartott, de kissé elavult állapotban van. Az alapszerkezet szilárd, lehetővé téve a felújítási és modernizációs intézkedések teljes körfelügyeletét az egyéni ízlés szerint. A szomszédos ingatlan, ahol egy ház áll, szintén eladó. Ez izgalmas lehetőséget kínál mindenki ingatlan együttes megvásárlására – akár többgenerációs megoldásként, bérbeadás céljából, akár alternatív lakhatási és felhasználási koncepciók kidolgozására. További információkért kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Összefoglalva, ez egy bájos ház, nagy potenciállal, ideális azok számára, akik szeretik a dizájnt és értékelik a masszív szerkezetet. Szakértei munkával és kreativitással hangulatos otthont teremthet itt.

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 373.50 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25192050 - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com