

Niedernhausen / Königshofen

## Kis családi ház lehetőségekkel – ideális kereskedőknek és barkácsolóknak.

VP azonosító: 25192050

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 229 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

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

VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Áttekintés

VP azonosító	25192050
Hasznos lakótér	ca. 100 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960

Vételár	265.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25192050 - 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	373.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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

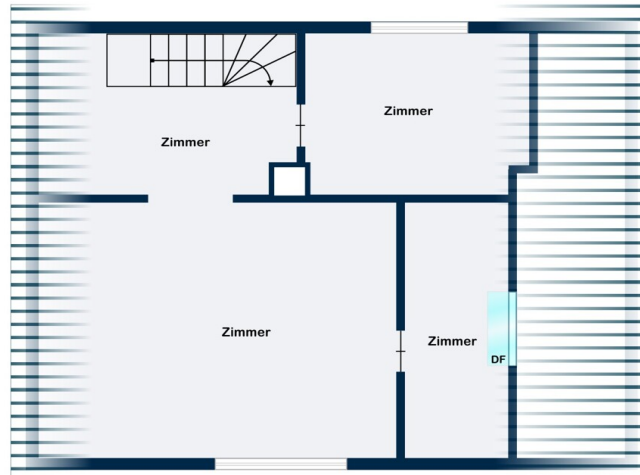
## Az ingatlan



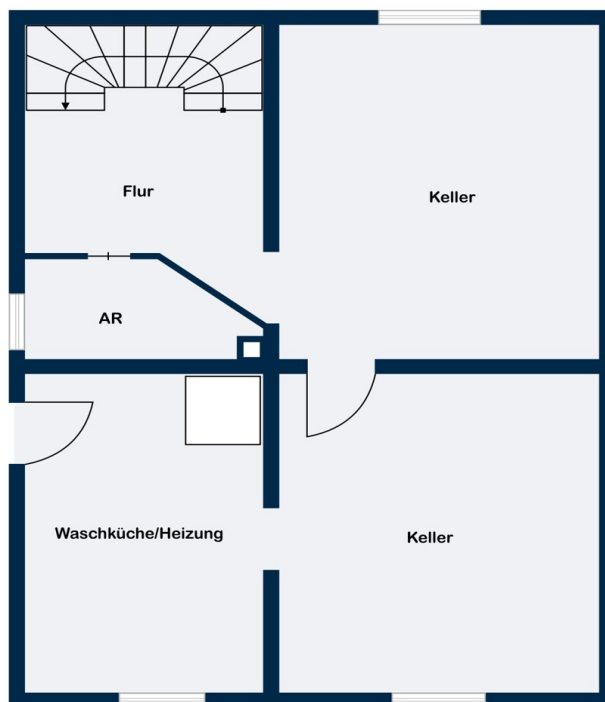
VP azonosító: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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 első benyomás

Ez a Niedernhausen-Königshofenben található különálló családi ház masszív szerkezetével, jól karbantartott állapotával és nagyszerű testreszabási lehetőségeivel lenyűgöző. Akár párokról, kis családokról vagy barkácsolókról van szó, akik szeretnék megvalósítani álmaik otthonát – itt szabadjára engedheti ötleteit, és saját elképzelései szerint alakíthatja ki otthonát. A masszívan megépített ház átgondolt elrendezést és változatos lehetőségeket kínál két szinten. A földszinten egy hangulatos étkezős 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 fürdőszoba-felújításokhoz) és egy praktikus tárolóhelyiség található. A több szobás, nagy pince ideális hobbi barkácsolók, barkácsolók és tárolóhelyiség 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 körű megvalósítását az egyéni ízlés szerint. A szomszédos ingatlan, ahol egy ház áll, szintén eladó. Ez izgalmas lehetőséget kínál mindkét 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. Szakértői munkával és kreativitással hangulatos otthonot 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 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 373.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:idstein@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)