

Fischbachtal / Niedernhausen

Gemütliches Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse & Klimaanlage

CODICE OGGETTO: 25177007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m²

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25177007
Superficie netta	ca. 142 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	71.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

La proprietà



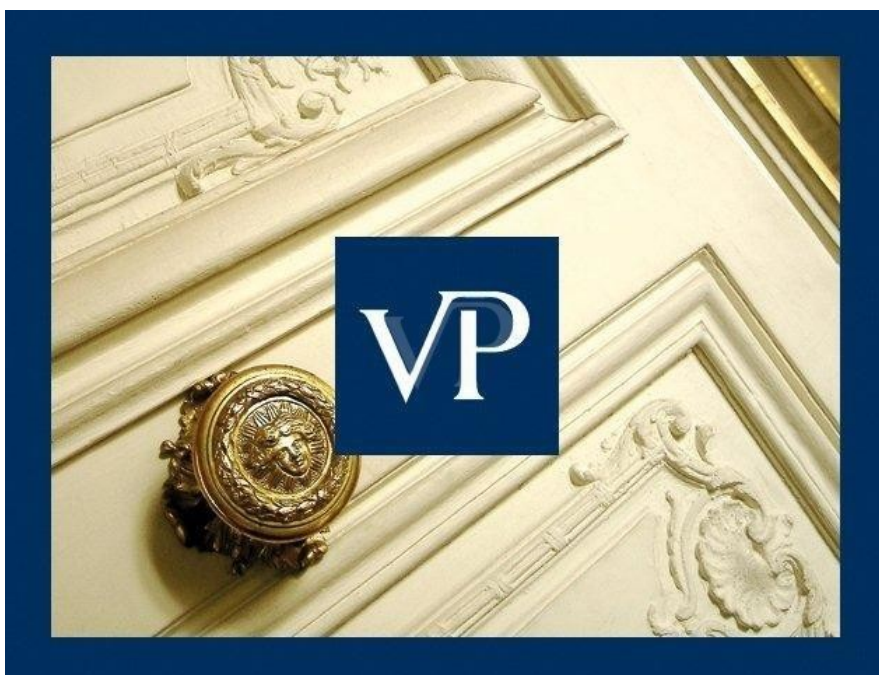
CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenvillenhaus, das im Jahr 1993 errichtet und bereits fertiggestellt wurde. Das Haus zeichnet sich durch seine funktionale Raumaufteilung aus, die Familien und Paaren ein gemütliches Wohnen ermöglicht. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, das durch seine Raumhöhe und das vorhandene Tageslicht eine einladende Atmosphäre schafft. Der direkt angrenzende Essbereich ist praktisch mit der Küche verbunden, was kurze Wege und eine angenehme Kommunikation beim Kochen und Essen ermöglicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne. Diese lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und bietet genügend Platz für Gartenmöbel und Grillmöglichkeiten. Eine Gästetoilette und ein Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoß ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Büro. Ein Badezimmer mit großer bodentiefer Dusche bietet ausreichend Platz für die täglichen Routinen der Familie. Alle Schlafzimmer verfügen über Tageslicht und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum schafft. Diese Fläche ist vielseitig nutzbar und kann beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Die Klimaanlage sorgt hier auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Der Keller ist vielseitig nutzbar und bietet reichlich Platz für Vorräte, Werkzeuge oder als Fitnessbereich. Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung, die regelmäßig gewartet wurde und zuverlässig ihren Dienst erfüllt. Die Fenster sind isolierverglast und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Insgesamt stellt dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die sowohl durch ihre Bauweise als auch durch ihre Lage überzeugt. Die Umgebung bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. 2024 wurden kleinere Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die unter anderem die Erneuerung der Dachfenster umfassten, was den Komfort und die Energieeffizienz weiter verbesserte. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

Dettagli dei servizi

- 2x Stellplätze vorm Haus
- 2x Klimageräte für komplettes Haus
- großzügige Terrasse im EG mit Blick ins Grüne
- Bachlauf an Terrasse angrenzend
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- neu ausgebauter Dachboden
- voll unterkellert
- 3 Schlafzimmer
- Büro

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Tutto sulla posizione

ÖPNV: Gute Anbindung mit Buslinien nach Reinheim, Darmstadt und Umgebung.
Nächster Bahnhof: Reinheim. Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie EDEKA und Treff 3000 decken den täglichen Bedarf direkt im Ort. Autobahn: Gute Erreichbarkeit über die A3 (Anschlussstelle Niedernhausen) und die B455. Nahegelegene Großstädte: Darmstadt (~25 km / ca. 30 Min.) Frankfurt am Main (~50 km / ca. 45 Min.) Wiesbaden & Mainz (~60 km / ca. 1 Std.) Ein ruhiger, naturnaher Ort mit solider Anbindung – ideal für Pendler oder alle, die Stadtnähe und Landleben verbinden wollen.

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10 Odenwald
E-Mail: odenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com