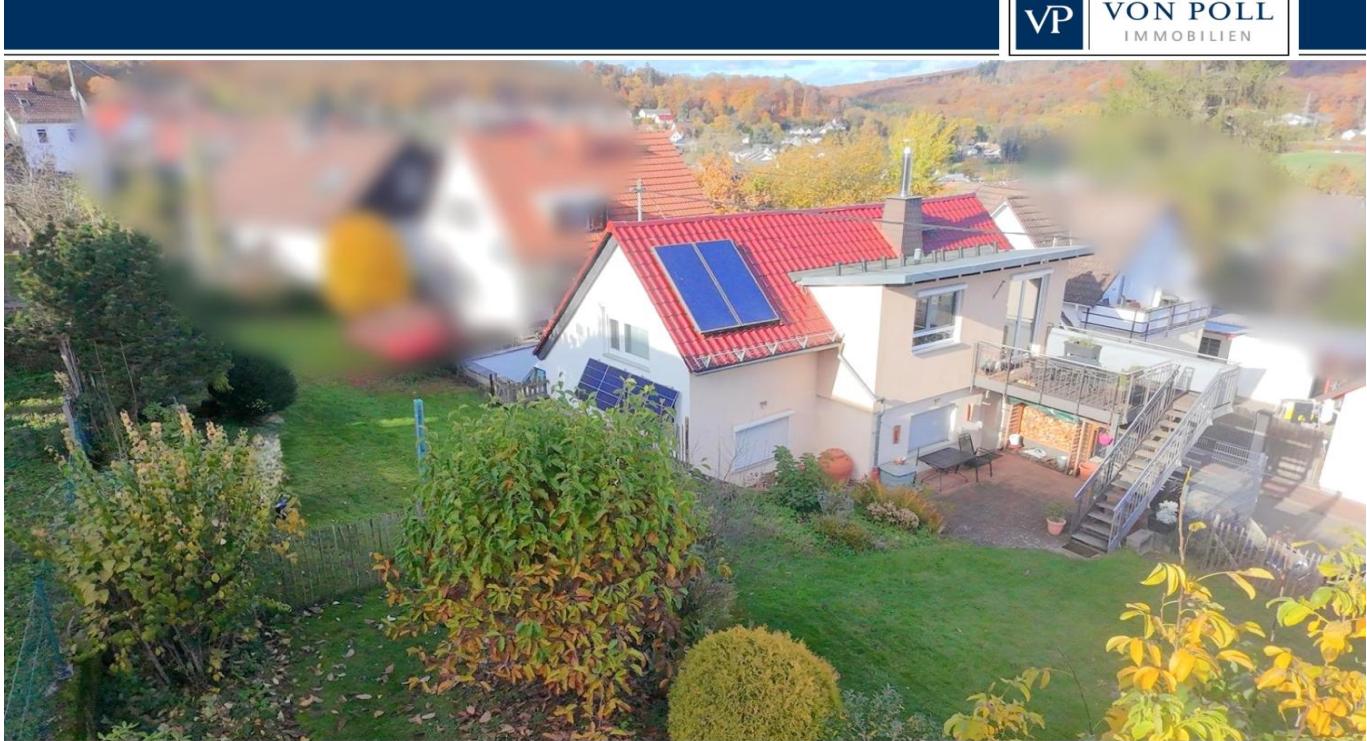


Niedernhausen / Königshofen

# Tanto fascino e un bellissimo giardino - Casa di famiglia ristrutturata con possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25192043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 589 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

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

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25192043
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1870
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	230.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1870

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



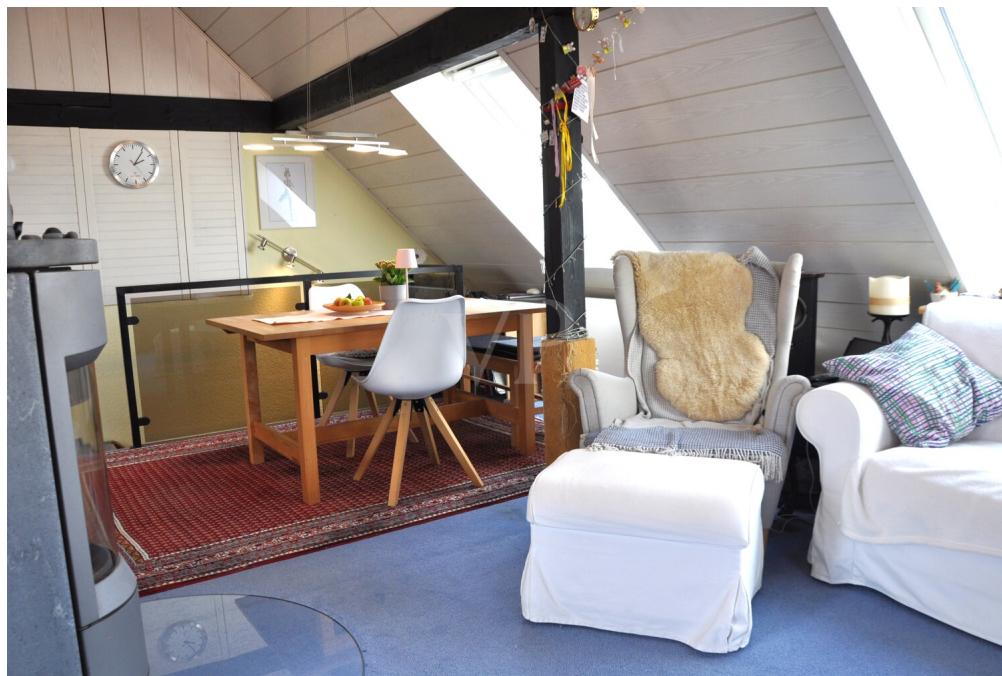
Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



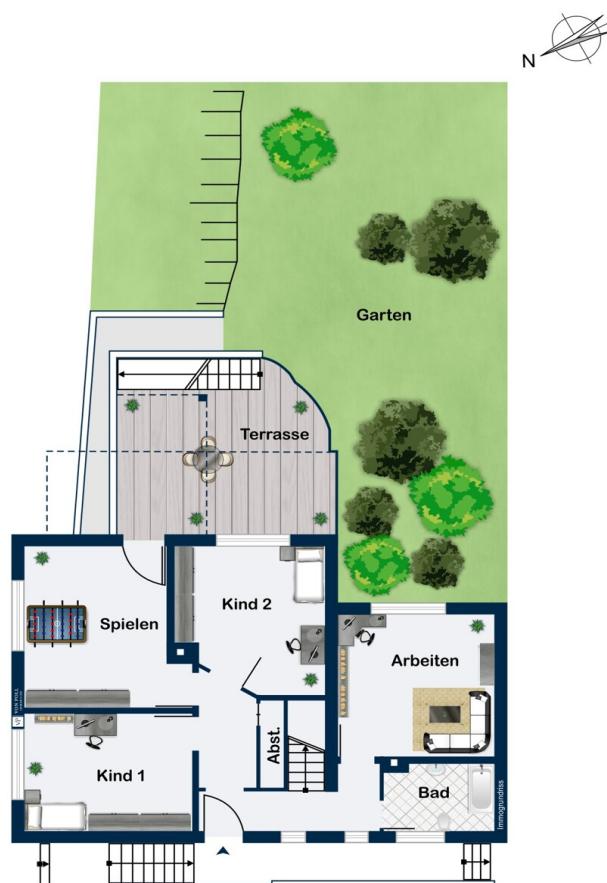
Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

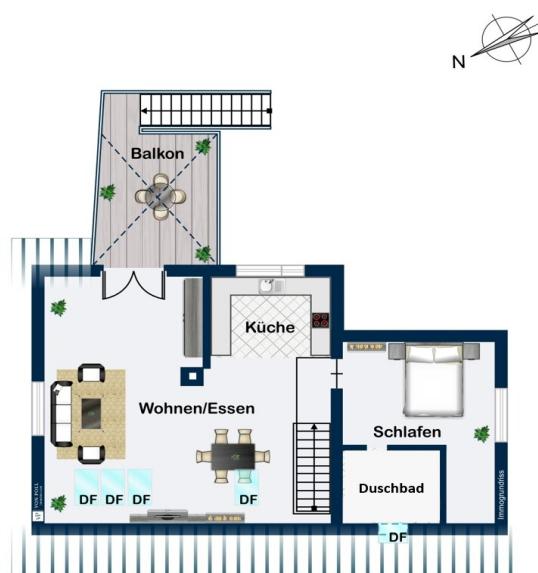
## La proprietà



Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente combina il fascino di un'antica casa a graticcio (costruita intorno al 1870) con elementi moderni, offrendo un perfetto connubio tra fascino storico e comfort contemporaneo. Situata su un ampio terreno di circa 590 m<sup>2</sup>, potrete beneficiare non solo di una disposizione a misura di famiglia, ma anche di un bellissimo e ampio giardino che offre ampio spazio per la cura personale del giardino. La casa è stata ampiamente ristrutturata negli ultimi anni, quindi è possibile abitarvi senza grandi investimenti. I dettagli originali della casa originale, come la scala che conduce al piano superiore, sono stati parzialmente conservati e si fondono armoniosamente con le modernizzazioni. La zona giorno open space al piano superiore, con l'abbondante luce naturale proveniente dai lucernari e un accogliente camino, rende questa proprietà un vero paradiso. Le ristrutturazioni e i miglioramenti includono:

- Abbaino: l'abbaino, aggiunto in seguito, offre più spazio e luce in soffitta.
- Aggiunta di un balcone: il balcone al piano superiore offre non solo una splendida vista sulla proprietà, ma anche l'accesso diretto a un ampio giardino.
- Tetto: la struttura del tetto è stata rinnovata alla fine degli anni '80 e il tetto stesso è stato rivestito e isolato nel 2009/2010.
- Finestre: le finestre sono state sostituite con moderne finestre con doppi e tripli vetri e offrono un isolamento moderno per garantire efficienza energetica e comfort.
- Impianto di riscaldamento/solare termico: anche l'impianto di riscaldamento è stato rinnovato e fornisce una fornitura affidabile ed efficiente dal punto di vista energetico di calore e acqua calda. (Il consumo di gas è stato in media di circa 11.000 kWh/anno negli ultimi anni.)

Disposizione delle stanze:

- Piano terra:
  - Quattro stanze offrono ampio spazio per usi individuali, ad esempio come camerette per bambini, camere da letto o studio.
  - Una delle stanze al piano inferiore ha un piccolo angolo cottura, ideale per gli ospiti o i bambini più grandi che possono avere qui il loro piccolo soggiorno.
  - Accesso al giardino: dal piano terra, una bella terrazza conduce all'ampio giardino, che offre molto spazio per vari usi.
- Piano superiore:
  - Ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al balcone, che offre una magnifica vista sulla proprietà e dal quale si accede anche al giardino tramite una scala.
  - La cucina a pianta aperta completamente attrezzata offre ampio spazio per le creazioni culinarie e offre anche un buon accesso alla zona giorno.
  - Su questo piano si trova un'altra stanza, attualmente utilizzata come camera da letto. Sono stati aggiunti un WC, una doccia e un bidet.

Esterno:

La proprietà di circa 590 m<sup>2</sup> offre numerose possibilità di progettazione. Oltre al giardino ben curato, c'è molto spazio per un orto o un orto di erbe aromatiche e un'area giochi per bambini. Questo è un vero paradiso per gli amanti del giardinaggio e gli amanti del giardinaggio per hobby. La proprietà potrebbe anche essere potenzialmente utilizzata come terreno edificabile: un'opzione interessante per creare ulteriore spazio abitativo o costruire un garage. Anche la proprietà vicina con una casa è



VON POLL  
REAL ESTATE

di proprietà della famiglia e potrebbe essere acquistata previo accordo se fosse necessario ulteriore spazio. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

**Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 230.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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

Codice oggetto: 25192043 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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