

Niedernhausen / Königshofen

## Piccola casa indipendente con potenziale, ideale per artigiani e amanti del fai da te.

Codice oggetto: 25192050

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25192050    |
| Superficie netta    | ca. 100 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1960        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 265.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 50 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 373.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                             |

Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà





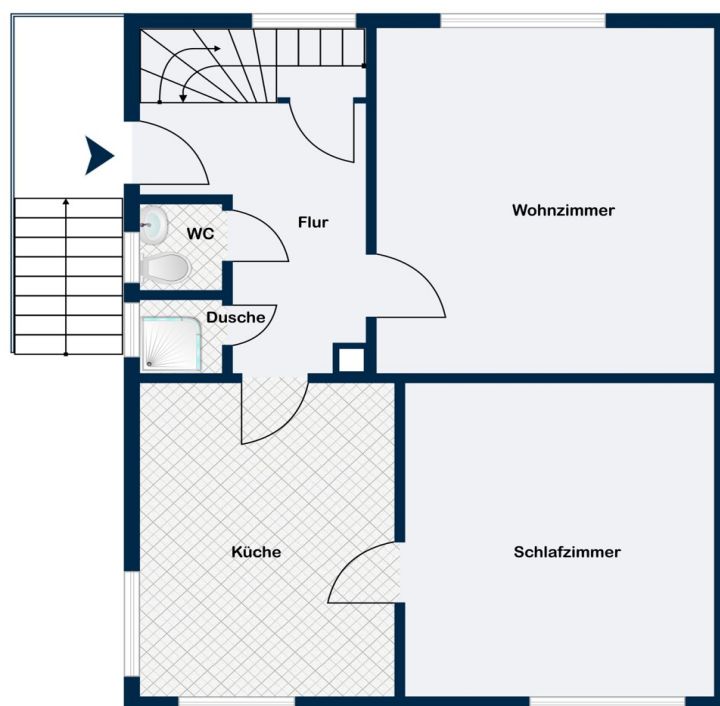
Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## La proprietà



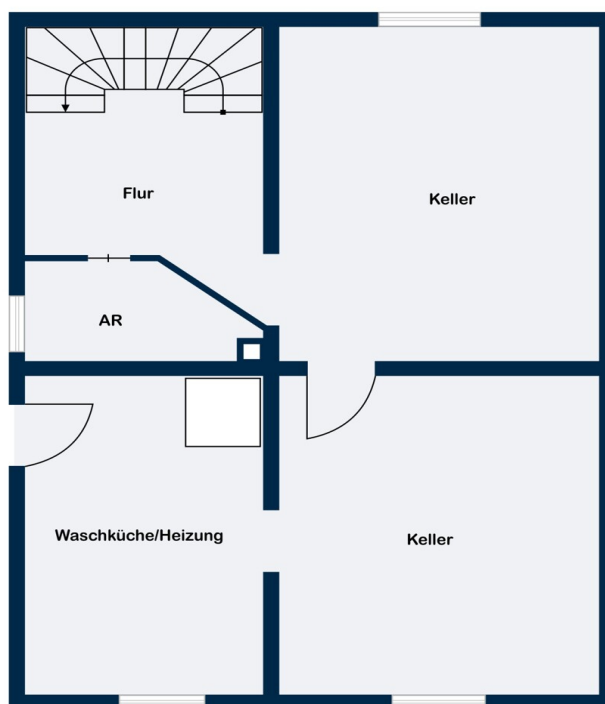
Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente a Niedernhausen-Königshofen colpisce per la sua solida costruzione, le sue condizioni ben tenute e il grande potenziale di personalizzazione. Che siate coppie, piccole famiglie o amanti del fai da te che desiderano realizzare la casa dei loro sogni, qui potrete dare libero sfogo alle vostre idee e progettare la vostra casa secondo i vostri desideri. La casa, costruita in modo solido, offre una disposizione ben studiata e diverse possibilità su due piani. Il piano terra comprende un'accogliente cucina abitabile, un luminoso soggiorno, una camera da letto, un bagno e una doccia. Il piano superiore offre altre due stanze, un corridoio (allacciamento/tubazioni idriche già presenti per eventuali ristrutturazioni del bagno) e un pratico ripostiglio. L'ampio seminterrato con diverse stanze è ideale per hobbisti, amanti del fai da te e come ripostiglio. La terrazza adiacente alla casa offre una vista sul verde circostante e invita a rilassarsi all'aperto, mentre il piccolo giardino a bassa manutenzione è perfetto per trascorrere ore di relax. La casa è in condizioni ben tenute, ma un po' datate. La struttura di base è solida, consentendo interventi di ristrutturazione e ammodernamento completamente personalizzati. Anche la proprietà adiacente con casa è in vendita. Questa rappresenta un'entusiasmante opportunità di acquisire entrambe le proprietà insieme, sia come soluzione multigenerazionale, sia per scopi di locazione o per soluzioni abitative e di utilizzo alternative. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni. In conclusione, questa è una casa affascinante con un grande potenziale, ideale per chi ama il design e apprezza la solidità costruttiva. Con maestria artigianale e creatività, potrete creare una casa accogliente.

Codice oggetto: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Dettagli dei servizi

- massiv gebautes Haus (Kellerwände aus Ziegelsteinen, Außenwände aus Bims-hohlblocksteinen)
- 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



Codice oggetto: 25192050 - 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: 25192050 - 65527 Niedernhausen / Königshofen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25192050 - 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](mailto:idstein@von-poll.com)

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

---

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