

Niedernhausen

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Großzügigkeit und Charme - Raum für Lebensträume

*Codice oggetto: 26192013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

- 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: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26192013
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Appartamento	Maisonette
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. 3 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.02.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



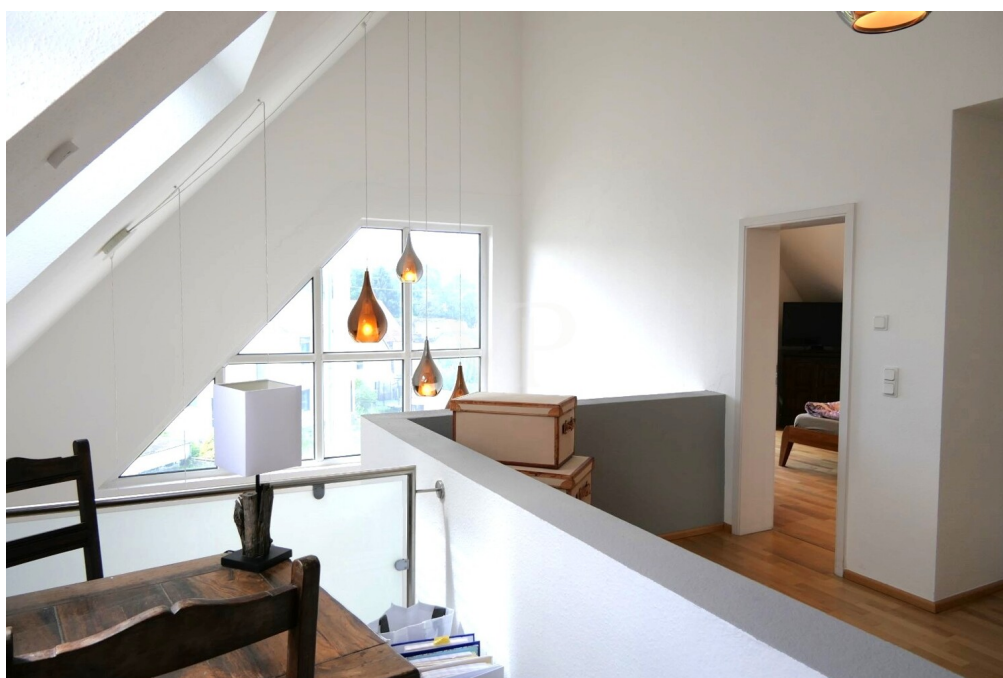
Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

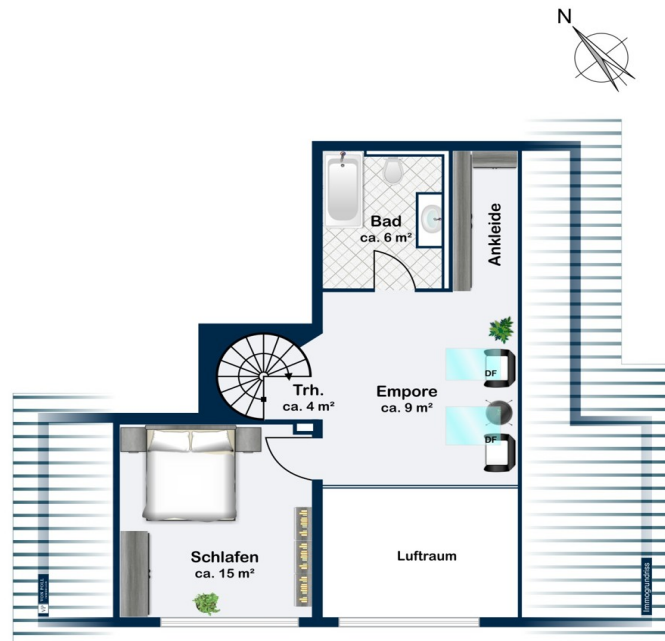
## La proprietà



Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen

## 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: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich charmante 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss, großzügigen Dimensionen und einer stilvollen, hochwertigen Ausstattung begeistert.

Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl der besonderen Art – verteilt auf zwei Ebenen im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss eines überwiegend von Eigentümern bewohnten Hauses.

Schon beim Betreten wird deutlich: Diese Wohnung ist kein Standard. Hohe Decken, offene Raumstrukturen und lichtdurchflutete Flächen schaffen ein einzigartiges Ambiente, das Großzügigkeit und Eleganz vereint. Wer das Besondere sucht, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter. Von hier aus gelangen Sie auf den Ostbalkon sowie auf die großzügige Terrasse in Süd-/Westlage – perfekte Orte, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die geschmackvolle Einrichtung der Eigentümerin zieht sich durch die gesamte Wohnung: Hochwertige Designerleuchten, maßgefertigte Schiebesysteme für Vorhänge sowie eine moderne Einbauküche mit Tresen (Wert ca. 10.000 €) sind bereits im Kaufpreis enthalten und verleihen den Räumen eine stilvolle, individuelle Note.

Über eine elegante Echtholz-Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie der private Rückzugsort mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem weiteren Badezimmer sowie einer offenen Empore, die sich ideal als Homeoffice oder kreativer Arbeitsbereich eignet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kfz-Außenstellplatz (bereits im Kaufpreis enthalten), ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum.

Die Wohnung ist derzeit zu attraktiven Konditionen vermietet und stellt somit auch eine interessante Kapitalanlage dar. Perspektivisch ist eine Eigennutzung nach Auszug der Mieter möglich.

Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Raum und Qualität – lassen Sie sich von

**diesem besonderen Wohnangebot begeistern.**

**Bitte beachten Sie: Da die Wohnung aktuell bewohnt ist, sind Besichtigungen nur mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf möglich.**

**Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- Maisonette Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe, 3. OG und DG
- Offener Koch-, Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Tresen
- Freistehende Kühl-/ Gefrierkombination
- Hochglanzfliesen im 3. OG
- Parkett im DG
- Bad im DG inkl. Duschwanne, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel (Platz und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorhanden)
- Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
- Teilweise Einbaustrahler
- Hochwertige Designerlampen im Essbereich, Galerie, Empore und Schlafzimmer
- Kunststofffenster (doppelt verglast)
- Elektrische Jalousien im 3. OG
- Balkon in Ost Lage
- Große Terrasse/Balkon in Süd/West Lage
- Blick in die Ferne und Umgebung
- Passgenaue Schiebesysteme mit Gardinen im Ess-/ und Wohnbereich
- Plissees in DG-Fenstern
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit 11 Einheiten
- Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt
- Sehr gute zentrale Lage - fußläufig zum Bahnhof
- Kfz - Außenstellplatz

**Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Stadt Niedernhausen gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes.

Das Ortsbild weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. Bsp. die katholische Kirche an der Wiesbadener Straße. Die evangelische Johanneskirche im Ortsteil Niederseelbach ist besonders malerisch, da sie im Talgrund steht. Im Ortsteil Niedernhausen befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Niedernhausen zeichnet sich aus durch eine junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 15.000 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben dem Ortskern, indem sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entwickelt sich die Umgebung stetig. Schätzungsweise wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf ca. 16.000 heranwachsen.

Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Aulahalle, und Dressur- und Springturniere gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs, und dem Wochenmarkt, fußläufig in ca. 650 m.

Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Niedernhausen zu einer Stadt mit hervorragenden Standortfaktoren.

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. 30 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss, der sich fußläufig zum Objekt befindet.

**Codice oggetto: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26192013 - 65527 Niedernhausen**

## **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)**