Niedernhausen

RESERVIERT: Individuell, großzügig und modern - Ihr diskretes Zuhause direkt am Waldrand

Objektnummer: 25192024

KAUFPREIS: 1.575.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 315 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.504 m²

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25192024
Wohnfläche	ca. 315 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.575.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	93.45 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

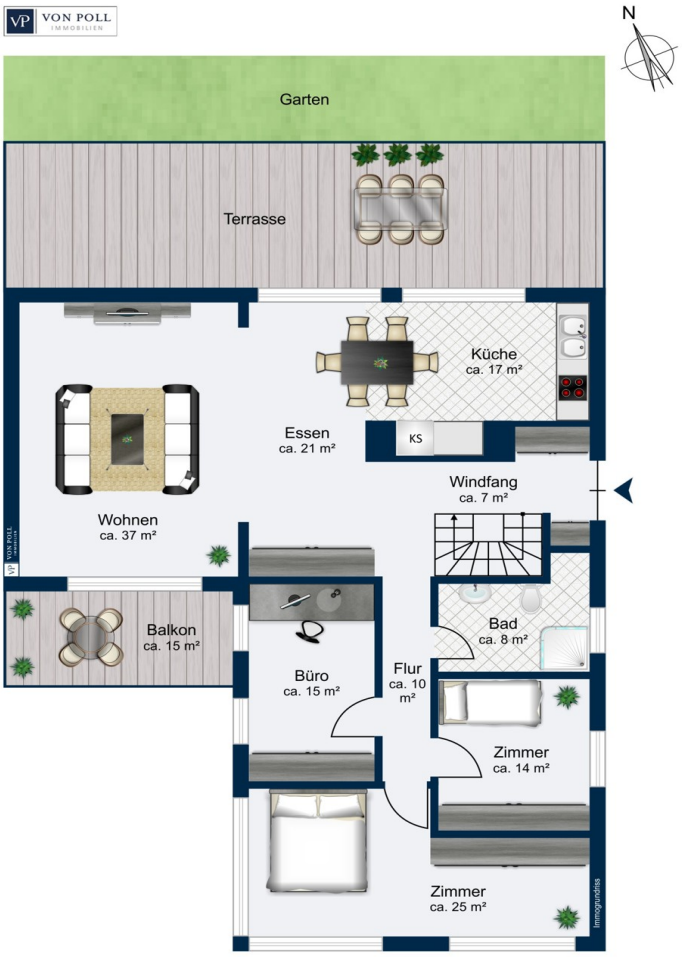
Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Grundrisse



Erdgeschoss

Gartengeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in diskreter Toplage am Waldrand von Niedernhausen wurde in 2017 vollständig kernsaniert, äußerst modern konstruiert , wird sie den heutigen Wohnansprüchen mehr als gerecht.

Der großzügige Grundriss auf 2 Wohnebenen erlaubt der großen Familie ein komfortables Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Technisch zukunftsorientiert ausgestattet erlaubt es auch dem anspruchsvollen Bewohner ohne große Investitionen, äußerst komfortabel zu leben.

Bezeichnend ist die diskrete Lage am Ende einer Sackgasse, direkt am Waldrand gelegen genießen Hunde- u. Naturfreunde den Zugang zur freien Natur....Der gartenseitige Terrassenbereich ist quasi uneinsehbar und ermöglicht schöne private Momente oder auch schöne Outdoor-Veranstaltungen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche bietet dank seiner Blickachsen ein Leben im Einklang mit der Natur, ebenerdig bietet es seinem Bewohner höchstmöglichen Komfort - seniorengerecht auf 2 Ebenen ist es ein Haus für die Zukunft!

Alleine 6 Schlafzimmer, 3 Bäder bieten den Familienmitgliedern, Gästen oder Au-Pairs genügend Raum, ohne dass es ihren Privatbereich einschränken würde. Natürlich finden Sie hier auch ein angenehmes Arbeitsumfeld, sollten Sie ein home-office bevorzugen!
Im Detail wurde auf entsprechenden Komfort nicht verzichtet: Einbaulösungen vom Schreiner, großzügige Tageslichtbäder, bodentiefe Fensterlösungen, angenehme Außenbereiche, Whirlpool und ausreichender Parkbereich....

Draußen könnten Sie ggf. einen Teich mit ca. 100 Kubikmeter/ 2m Tiefe gemehmigungsfrei einplanen und eine Aufstockung des Wohnhauses ist erlaubt (kein Vollgeschoss) - wem die aktuelle Wohnfläche nicht ausreichen sollte.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit mir und haben Sie bitte Verständnis, dass wir eine vorherige Bonitätsauskunft von Ihnen abfragen können....

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche mit Markeneinbaugeräten von MIELE, SIEMENS, KÜPPERSBUSCH und GUTMANN: Induktionskochfeld, Dampfgarer,Backofen, integr. Kaffeemaschine, integrierte Spülmaschine, Weinkühlschrank ....
- Epoxid-Harzböden
- Fußbodenheizung
- Regenwald-Duschen
- Bad i.OG: hochwertige Burgbad-Objektmöbel u. Armaturen
- beide Bäder i.UG: Duravit Ausstattung
- Geberit Aqua-Clean WC im Masterbad
- Whirlpool
- Kunststofffenster, 3-fach verglast, einbruchssicher und bodentief
- Sicherheits-Eingangstür v. Internorm mit biometr. FingerPrint-Zugang
- Hebe-Schiebe-Terrassentüren
- Alu-Rollläden
- BUS-System (Rollläden-, Elektro-, Heiz- u.Lichtfunktion)
- Eingangstür Fingerprint
- 6 Außenkameras
- Panorama-Kamin, 3-seitige Glasverkleidung
- JUNKERS Heizungsanlage GC9000
- diverse Einbaulösungen
- Satelliten-TV
- Internet Glasfaser (100er)
- Außenbewässerungsanlage
- Außenbeleuchtung vorbereitet
- Edelstahl verzinkter Zaun
- Gartenhaus
- modernes Holzlager
- zulässige Bebauung Carport / Garage nur im Baufenster erlaubt
- Aufstockung möglich

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Alles zum Standort

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

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.

Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig oder in unmittelbarer Nähe. So auch die Theißtalschule, die eine Grund- und eine kooperative Gesamtschule beinhaltet.

Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Autalhalle, 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 Gemüsemarkt, fußläufig.

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.

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 93.45 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com