Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Reserviert: Großzügige, modern geschnittene DHH - hell und luftig

Objektnummer: 24192028

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 231 m²

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

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

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24192028
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	175.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

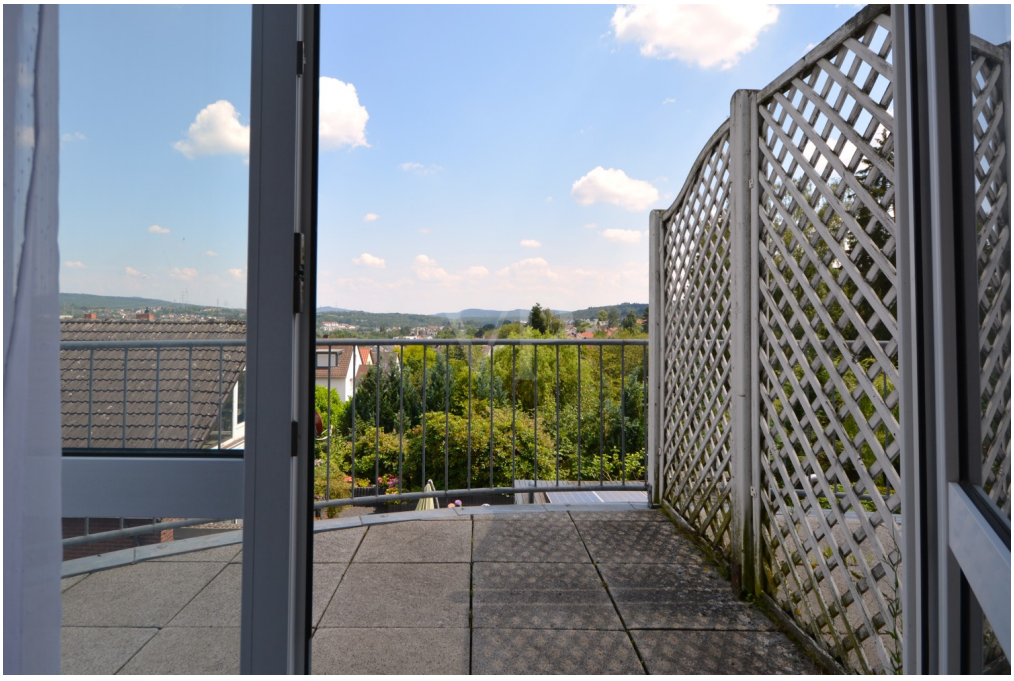
Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

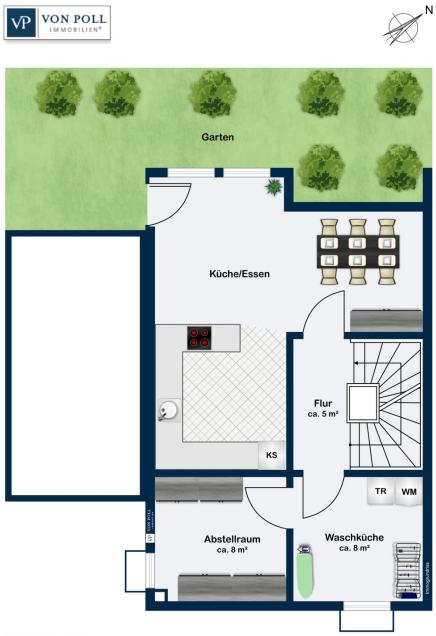
Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie

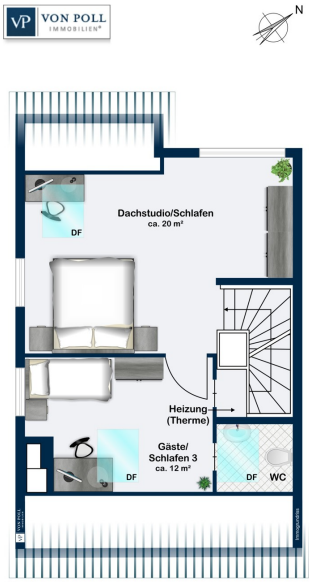


Gartengeschoss

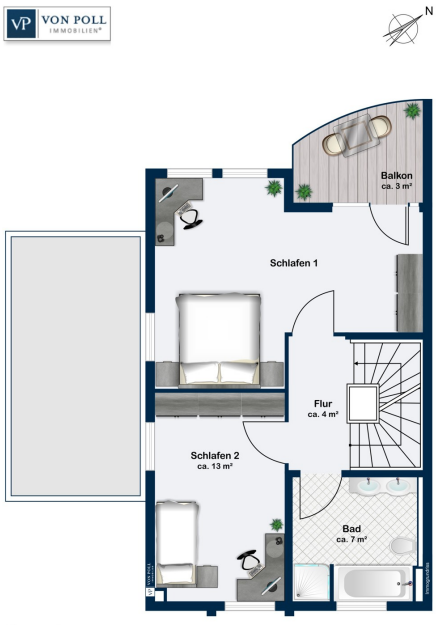
Erdgeschoss

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Die Immobilie



Dachgeschoss



Obergeschoss

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Ein erster Eindruck

Diese moderne, renovierte Doppelhaushälfte ist Teil einer kleinen Wohnanlage, bestehend aus 4 Doppelhaushälften. Dank des großzügigen Zuschnitts bietet sich diese Haushälfte als alternative Wohnform zur Eigentumswohnung für die große Familie ohne Renovierungsstau an: Gleich im Eingangsgeschoss wurde ein großzügiger Wohnbereich mit seitlichem Arbeitszimmer (mit Küchenanschlüssen) konzipiert - hell und großzügig mit kleinem Austritt, der auch eine Option für eine Treppenlösung zum Garten (N/W) ermöglicht. Natürlich darf hier ein Gäste-WC im Eingangsbereich nicht fehlen. Über die offene Treppenlösung gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich mit seinen 2 Schlafräumen, Balkon sowie dem Tageslichtbad als privater Rückzugsort anbietet. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut - 2 schöne Dachschrägen-Räume und ein kleiner Toilettenbereich bieten sich als Elternschlafzimmer mit separater Ankleide an oder erfreuen Ihr "großes" Kind bzw. Gäste! Der Blick von hier oben ist übrigens wunderschön.... Das Untergeschoss wird seit einigen Jahren als Essbereich der Familie genutzt: hier steht eine großzügige Einbauküche und der Esstisch bietet Platz für die große Familie. Von hier gelangen Sie gleich in den Garten, wo schon der Außengrill wartet. Davon unberührt befinden sich hier noch 2 übliche Kellerräume. Die seitlich gelegene Duplex-Garage (doppelstöckig) sowie ein weiterer Stellplatz vor der Tür zum Be- und Entladen runden dieses gepflegte Zuhause, das zum sofortigen Einzug einlädt, sinnvoll ab. Dieses Haus kann ohne weiteren Renovierungsstau kalkuliert werden und stünde ab Herbst 2024 zum Bezug zur Verfügung.

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Ausstattung und Details

- neue Einbauküche
- neuwertige Innentüren
- Laminat-Click, Fliesen
- manuelle Rollläden
- doppelvergl. Kunststofffenster
- 2 Design-Elektrokamine mit Glow-Fire-Effekt
- abgehängte Decken mit Einbauleuchten
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung in der Küche (UG)
- Duplex-Garage
- Außengrill

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Alles zum Standort

Niedernhausen im Taunus liegt im Naturpark Rhein-Taunus, im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebietes und nördlich von Wiesbaden. Diese Gemeinde mit seinen gut 15.000 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindergärten und Schulen sind selbstverständlich, S-Bahnanschluss sowie eine direkte Anbindung an die Autobahn Köln-Frankfurt. Am Frankfurter Flughafen sind Sie in 15-20Minuten Fahrzeit, Frankfurt selber erreichen Sie in einer halben Stunde spätestens. Diese Immobilie befindet sich im alt eingewachsenen, ruhigen und beliebten Wohngebiet von Niedernhausen - Königshofen mit schöner Blicklage am Waldrand.

Objektnummer: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

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