Niedernhausen – Königshofen

Stilvolle Wohnung am Waldrand mit Charme und Fernblick

Property ID: 25192023

RENT PRICE: 1.250 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 105 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

At a glance

Property ID	25192023
Living Space	ca. 105 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1959

Rent price	1.250 EUR
Additional costs	250 EUR
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	04.12.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	84.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

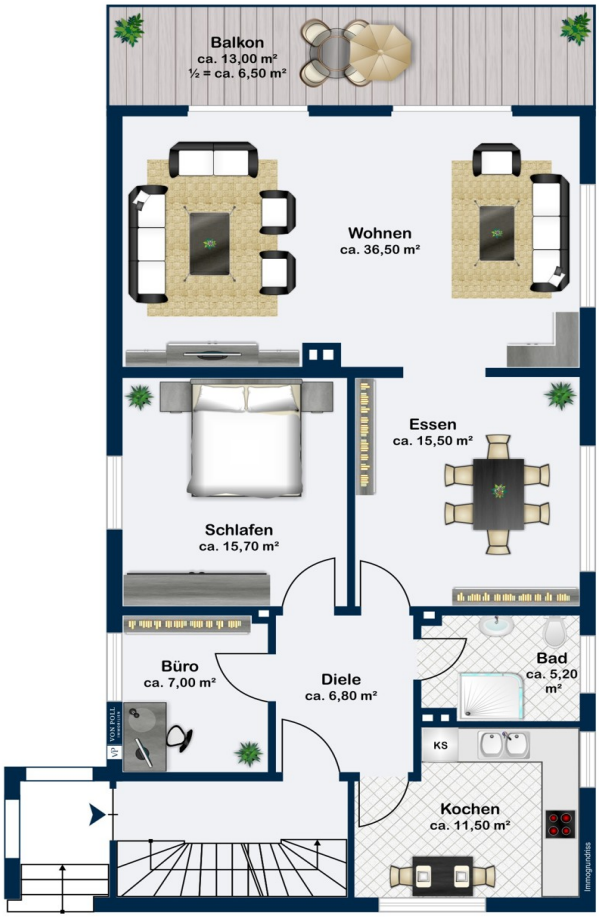
The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

The property

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

A first impression

Diese modernisierte Erdgeschosswohnung bietet auf rund 105 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis in einer ruhigen Ortsrandlage direkt am Waldrand. Die 1959 erbaute Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich gepflegt und weist eine gehobene Ausstattung auf. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, davon ein Schlafzimmer, ein Büro und / oder Ankleidezimmer, und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Der separate Essbereich, der vom Wohnzimmer getrennt ist, ermöglicht ein offenes und einladendes Raumgefühl. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über eine Leseecke und bietet Zugang zum Südwest-Balkon, der einen Fernblick präsentiert. Der moderne Schnitt der Wohnung und die großen Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die Immobilie erfuhr im Jahr 2024 eine umfassende Modernisierung. Neue Kunststofffenster mit Rollläden und neue Heizkörper im Wohnzimmer wurden installiert. Die bestehende Heizungsanlage wurde durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe ersetzt, die für wohlige Wärme sorgt. Bereits 2019 wurden die Einbauküche mit allen Elektrogeräten sowie das Badezimmer umfassend erneuert. Die Küche bietet zudem Platz für einen Frühstückstisch, sodass Sie den Tag entspannt beginnen können. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Diele bietet ausreichend Platz für ein Sideboard und andere Einrichtungsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Waschmöglichkeiten sind ebenfalls im Waschraum des Hauses gegeben. Das Wohnumfeld besticht durch seine naturnahe Lage am Waldrand, was zu gemütlichen Spaziergängen einlädt. Eine ruhige Nachbarschaft sowie die gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs zeichnen die Lage weiter aus. Pkw-Stellplätze sind unmittelbar am Haus vorhanden, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die immobilientechnischen Eigenschaften wie die doppelt verglasten Fenster aus dem Jahr 2024, eine Raumhöhe von ca. 2,43 m sowie die eleganten weißen Innentüren und Zargen unterstreichen den hohen Qualitätsstandard. Der Bodenbelag besteht aus modernem Laminat und pflegeleichten Fliesen. Kabelfernsehen ist vorhanden, wodurch einer umfangreichen medialen Versorgung nichts im Weg steht. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und komfortable Lebensweise in selbstbestimmtem Wohnambiente suchen. Bitte beachten Sie, dass das Objekt nur an Nichtraucher ohne Haustiere vergeben wird. Bei Interesse an einer Besichtigung melden Sie sich gern, um einen Termin zu vereinbaren. Diese Immobilie kann als eine außergewöhnlich moderne und gut ausgestattete Wohnung bezeichnet werden, die Ihnen eine ansprechende und erholsame Wohnqualität bietet. Die Miete beträgt 1.250,00 € mtl., zzgl. 250,00 € NK. Die Kaution 2 NKM in bar. Eine Mieter- und Schufa – Auskunft, und Gehaltsnachweise bitten wir bei ernsthaftem Interesse vorzulegen.

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

Details of amenities

- Einbauküche mit allen Elektrogeräten und Platz für einen Frühstückstisch
- Geräumiges Schlafzimmer mit genügend Raum für ein Doppelbett, Kleiderschrank und Sideboard
- Separates Esszimmer mit Glastür und offenem Zugang zum Wohnzimmer
- Großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer inkl. Leseecke
- Neue Heizkörper im Wohnzimmer in 2024
- Zugang zum Balkon in S/W Lage und Fernblick
- Diele mit Platz für Sideboard und Spiegel
- Tageslichtbad mit Dusche, WT, WC und Handtuchheizkörper
- Doppelt verglaste Kunststofffenster – neu in 2024
- Rollläden an allen Fenstern
- Elegante weiße Innentüren und Zargen
- Laminat- und Fliesenboden
- Raumhöhe ca. 2,43 m
- Luft- / Wasser- Wärmepumpe
- Kellerraum
- Waschraum
- Kabelfernsehen
- Ruhige Ortsrandlage direkt am Waldrand

Ideal für den Single oder das Paar. Bitte Nichtraucher und keine Haustiere.
Stellplätze stehen unmittelbar am Haus zur Verfügung.

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

All about the location

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. 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 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. Die Wohnung befindet sich in Niedernhausen – Königshofen in direkter Waldrandlage.

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25192023 - 65527 Niedernhausen – Königshofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com