

Niedernhausen-Niederseelbach

## RESERVIERT - Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Sauna

*CODICE OGGETTO: 25192037*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

- 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: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25192037                             |
| Superficie netta    | ca. 115 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 4.5                                  |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1964                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 429.000 EUR                                                                   |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                          |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                        |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                     |
| Superficie lorda                   | ca. 104 m <sup>2</sup>                                                        |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 409.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                |

CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## La proprietà



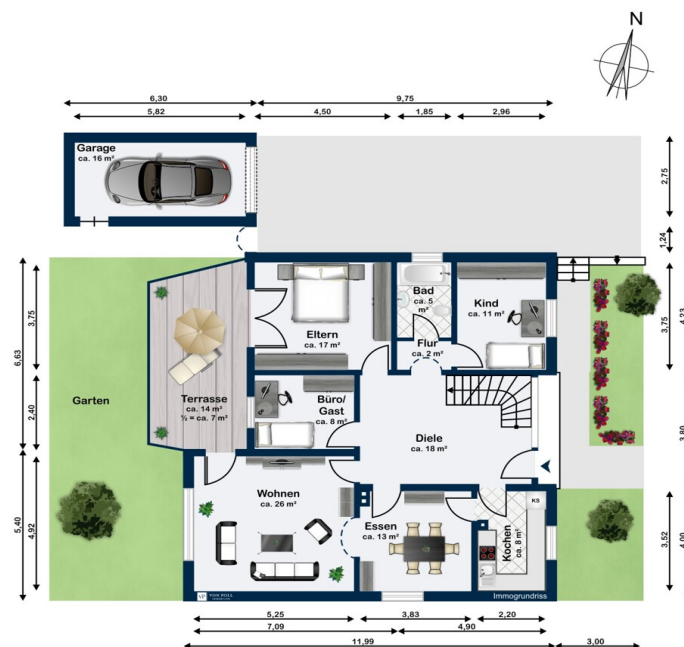
CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

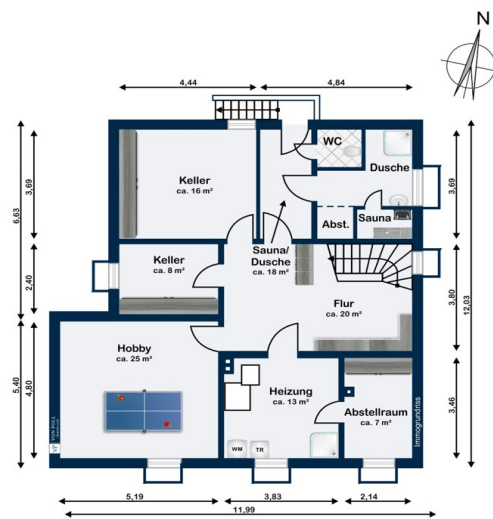
## La proprietà

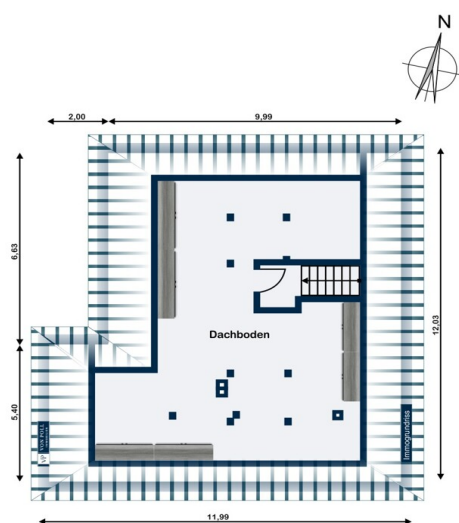


CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach

## 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: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 530 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1964 erbaute Haus (Massivbau) wurde regelmäßig modernisiert und verfügt über eine neue Gas-Heizung, die im April 2025 eingebaut wurde. Die Dachsanierung, eine Hauswasserleitungssanierung sind bereits abgeschlossen, und der Kanalanschluss wurde 2008 erneuert.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine geräumige Empfangsdiele mit ca. 18 m<sup>2</sup> Fläche, mit Platz für Garderobe, Sideboard und Spiegel. Die Küche ist mit einer Einbauküche in U-Form ausgestattet und hat einen separaten Zugang zum Esszimmer. Eine vorhandene Durchreiche kann bei Bedarf wieder geöffnet werden. Der Essbereich verfügt über ausreichend Raum für einen großen Tisch und Stühle und führt durch einen Rundbogen ins Wohnzimmer. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über ein großes Fenster und bietet Zugang zur Süd/West Terrasse.

Das Elternschlafzimmer hat ebenfalls direkten Zugang zur Süd/West Terrasse und ist somit eine ideale Verbindung zum Außenbereich. Im abgetrennten Flurbereich befindet sich das Tageslichtbad, das in neutralem Beige gehalten ist, und mit einer Duschwanne, Waschtisch und WC ausgestattet ist. Das geräumige Kinderzimmer liegt auf der Nordseite des Hauses. Ein Gäste- oder Büroraum mit Blick in den Garten und kann vielseitig genutzt werden.

Die Terrasse ist mit einer Markise und einer Seitenmarkise versehen, was sie zu einem idealen Ort macht, um warme Tage im Freien zu genießen. Der Garten ist vollständig eingezäunt, gepflegt und verfügt über einen Zugang zur Garage sowie einen separaten Zugang zum Kfz-Stellplatz.

Der Dämmstandard des Dachbodens ist hoch und hat Stehhöhe in der Mitte. Das großzügige Untergeschoss ist über den Dielenbereich zugänglich und bietet einen geräumigen Flur, fünf Nutzräume, einen Saunabereich, über eine Dusche und ein separates WC. Eine Außentreppe vom Untergeschoss führt direkt zum Kfz-Stellplatz, die auch als separater Eingang genutzt werden kann.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind die doppelt verglasten, abschließbaren Isolierholzfenster mit Rollläden und teilweise vorhandene Holzdecken. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,5 M und im Untergeschoss ca. 2,20 M. In der Garage finden zusätzlich Fahrräder ihren Platz. Das Tor ist elektrisch zu bedienen. Das Außenmaß des Objektes beträgt ca. 12 x 12 Metern .

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Funktionalität, eine durchdachte Raumaufteilung und bietet somit eine ideale Wohnmöglichkeit für Familien oder Paare, die eine gepflegte Immobilie mit Platz für individuelle Gestaltungswünsche suchen.

**CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

## Dettagli dei servizi

- Empfangsdiele mit ca. 18 m<sup>2</sup> Fläche und Platz für Garderobe, Sideboard und Spiegel
- Küche mit Einbauküche in U-Form und separatem Zugang zum Esszimmer (Durchreiche vorhanden - kann wieder geöffnet werden)
- Essbereich mit ausreichend Raum für Tisch und Stühle und Zugang und offenem Zugang durch einen Rundbogen ins Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang zur Süd/West Terrasse
- Elternschlafzimmer ebenso mit Zugang zur Süd/West Terrasse
- Abgetrennter Flurbereich mit Zugang zum Tageslichtbad und Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Duschwanne, WT und WC in neutralem beige gehalten (saniert in ca. 1991)
- Geräumiges Kinderzimmer in Nord-Lage
- Gäste- und / oder Büroraum mit Blick in den Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise und Seitenmarkise (manuell)
- Eingezäunter und angelegter Garten mit Zugang zur Garage und separatem Zugang zum Kfz-Stellplatz
- Dachboden (gedämmt-Stehhöhe in der Mitte) – Zugang über Dielenbereich
- Untergeschoss – Zugang über Dielenbereich
- Untergeschoss mit großzügigem Flur, fünf Nutzräume und Saunabereich (Einbau in ca. 1976) mit Dusche und separatem WC
- Außentreppe vom UG zum Kfz-Stellplatz der auch als separater Eingang dient
- Neue GAS-Heizung in 04/2025
- Heizkörper teilweise getauscht in ca. 1996
- Sanierung des Kanals in ca. 1997
- Kanalanschlusserneuerung in ca. 2008
- Hauswasserleitungssanierung in ca. 1997
- Dachsanierung in 1994
- Doppelverglaste abschließbare Isolierholzfenster (erneuert in ca. 1980) inkl. Rollläden
- Teilweise Holzdecken
- Deckenhöhe im EG ca. 2,50 M und im UG ca. 2,20 M
- Garage mit Platz für Fahrräder und elektrischem Tor (teilweise gefliest)
- Zugang von der Garage in den Garten
- Kfz-Außenstellplatz mit Zugang zum Garten
- Massivbau
- Außenmaß ca. 12 x 12 Meter
- SAT-TV neu in 2008

**CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

## 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.

Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig oder in unmittelbarer Nähe. So auch die Theißstalschule, 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.

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.

Das Objekt befindet sich in Niedernhausen – Niederseelbach umgeben von Einfamilienhäusern in einer ruhigen Anliegerstraße.

**CODICE OGGETTO: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

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: 25192037 - 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

## 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)