Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Reserviert: Großzügige, modern geschnittene DHH - hell und luftig

Número da propriedade: 24192028

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • **ÁREA:** ca. 150 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 231 m^2

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Numa vista geral

Número da propriedade	24192028
Área	ca. 150 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	495.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.07.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	175.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

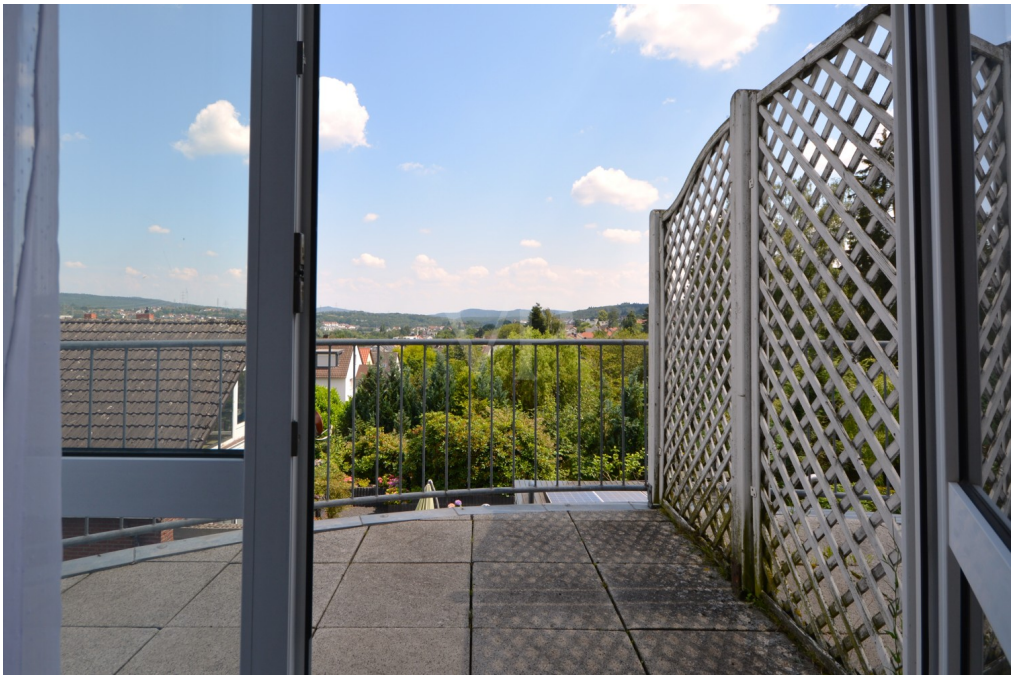
O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel



Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

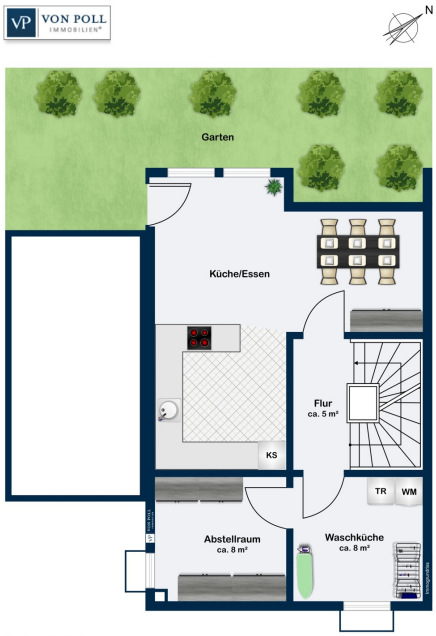
O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel

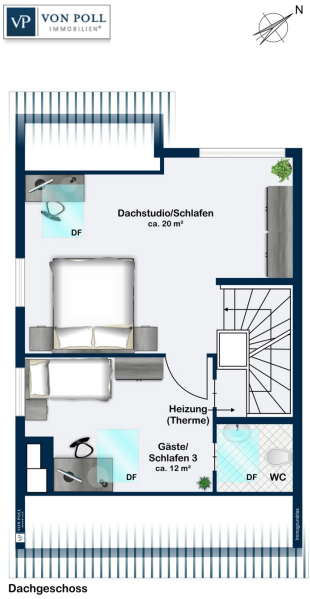


Gartengeschoss

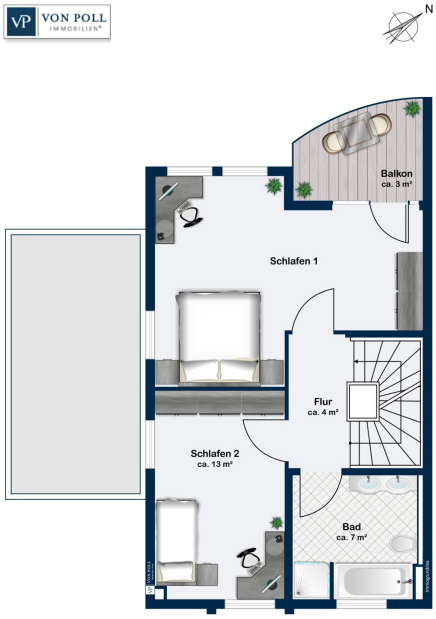
Erdgeschoss

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

O imóvel



Dachgeschoss



Obergeschoss

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com