

Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Reserviert: Großzügige, modern geschnittene DHH - hell und luftig

VP azonosító: 24192028



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 231 m²

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Áttekintés

VP azonosító	24192028
Hasznos lakótér	ca. 150 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1997
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.07.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	175.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



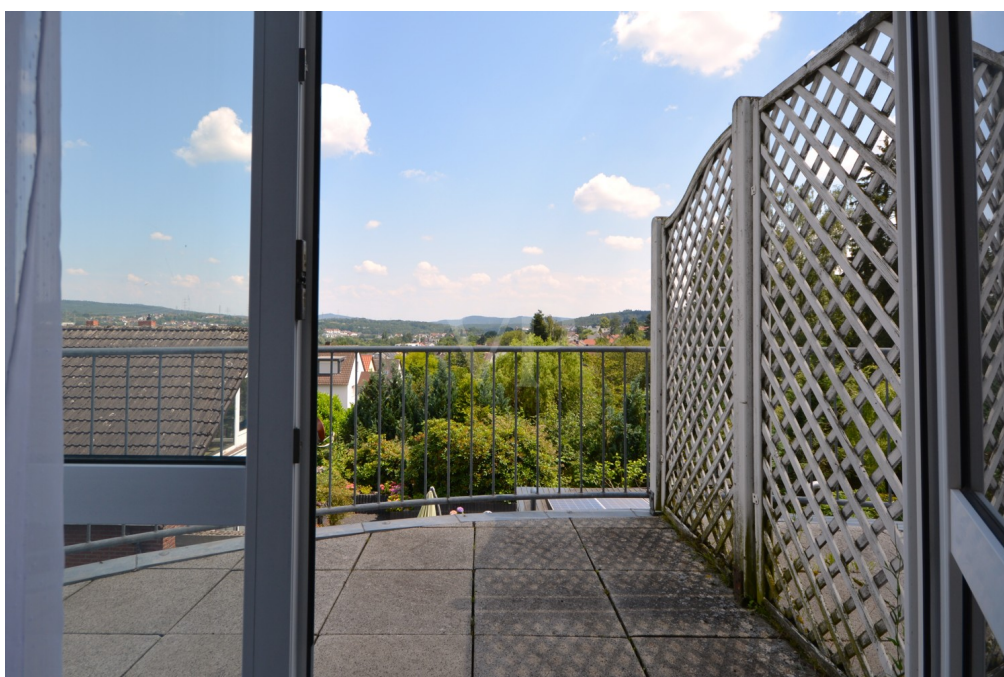
VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



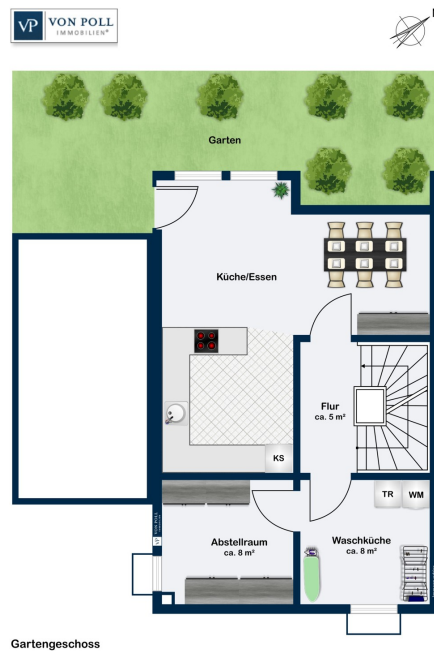
VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



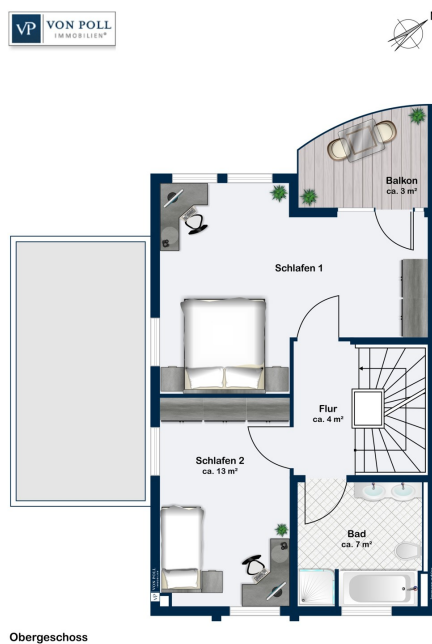
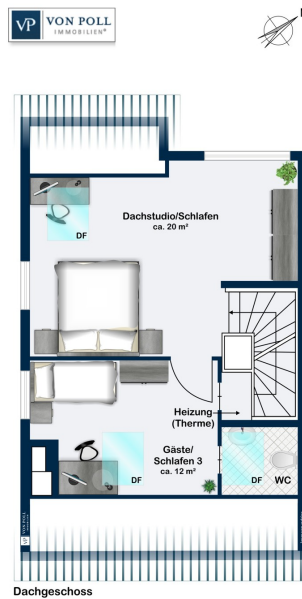
VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az ingatlan



VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Minden a helyszínról

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 15-20 Minuten 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.

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24192028 - 65527 Niedernhausen / Königshofen – Königshofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com