Niedernhausen

Individuell, großzügig und modern - Ihr diskretes Zuhause direkt am Waldrand

CODICE OGGETTO: 25192024

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 315 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.504 m²

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

- 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: 25192024 - 65527 Niedernhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25192024
Superficie netta	ca. 315 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	7
Bagni	3
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	93.45 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

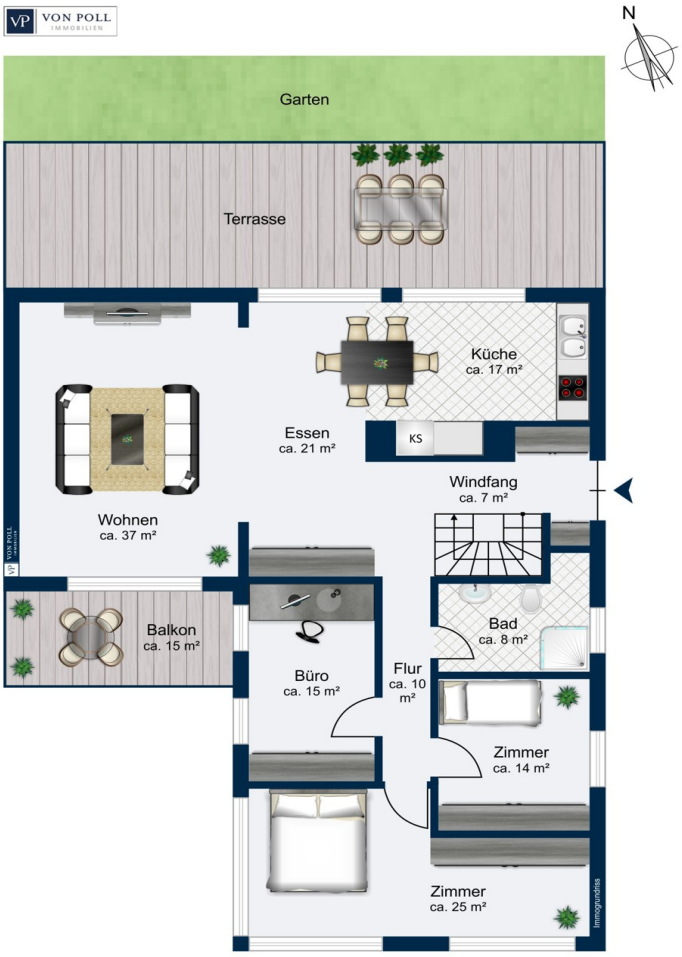
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Planimetrie



Erdgeschoss

Gartengeschoss

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: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in diskreter Toplage am Waldrand von Niedernhausen wurde in 2017 vollständig kernsaniert, äußerst modern konstruiert , wird sie den heutigen Wohnansprüchen mehr als gerecht.

Der großzügige Grundriss auf 2 Wohnebenen erlaubt der großen Familie ein komfortables Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Technisch zukunftsorientiert ausgestattet erlaubt es auch dem anspruchsvollen Bewohner ohne große Investitionen, äußerst komfortabel zu leben.

Bezeichnend ist die diskrete Lage am Ende einer Sackgasse, direkt am Waldrand gelegen genießen Hunde- u. Naturfreunde den Zugang zur freien Natur....Der gartenseitige Terrassenbereich ist quasi uneinsehbar und ermöglicht schöne private Momente oder auch schöne Outdoor-Veranstaltungen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche bietet dank seiner Blickachsen ein Leben im Einklang mit der Natur, ebenerdig bietet es seinem Bewohner höchstmöglichen Komfort - seniorengerecht auf 2 Ebenen ist es ein Haus für die Zukunft!

Alleine 6 Schlafzimmer, 3 Bäder bieten den Familienmitgliedern, Gästen oder Au-Pairs genügend Raum, ohne dass es ihren Privatbereich einschränken würde. Natürlich finden Sie hier auch ein angenehmes Arbeitsumfeld, sollten Sie ein home-office bevorzugen!
Im Detail wurde auf entsprechenden Komfort nicht verzichtet: Einbaulösungen vom Schreiner, großzügige Tageslichtbäder, bodentiefe Fensterlösungen, angenehme Außenbereiche, Whirlpool und ausreichender Parkbereich....

Draußen könnten Sie ggf. einen Teich mit ca. 100 Kubikmeter/ 2m Tiefe gemehmigungsfrei einplanen und eine Aufstockung des Wohnhauses ist erlaubt (kein Vollgeschoss) - wem die aktuelle Wohnfläche nicht ausreichen sollte.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit mir und haben Sie bitte Verständnis, dass wir eine vorherige Bonitätsauskunft von Ihnen abfragen können....

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Dettagli dei servizi

- hochwertige Einbauküche mit Markeneinbaugeräten von MIELE, SIEMENS, KÜPPERSBUSCH und GUTMANN: Induktionskochfeld, Dampfgarer,Backofen, integr. Kaffeemaschine, integrierte Spülmaschine, Weinkühlschrank ....
- Epoxid-Harzböden
- Fußbodenheizung
- Regenwald-Duschen
- Bad i.OG: hochwertige Burgbad-Objektmöbel u. Armaturen
- beide Bäder i.UG: Duravit Ausstattung
- Geberit Aqua-Clean WC im Masterbad
- Whirlpool
- Kunststofffenster, 3-fach verglast, einbruchssicher und bodentief
- Sicherheits-Eingangstür v. Internorm mit biometr. FingerPrint-Zugang
- Hebe-Schiebe-Terrassentüren
- Alu-Rollläden
- BUS-System (Rollläden-, Elektro-, Heiz- u.Lichtfunktion)
- Eingangstür Fingerprint
- 6 Außenkameras
- Panorama-Kamin, 3-seitige Glasverkleidung
- JUNKERS Heizungsanlage GC9000
- diverse Einbaulösungen
- Satelliten-TV
- Internet Glasfaser (100er)
- Außenbewässerungsanlage
- Außenbeleuchtung vorbereitet
- Edelstahl verzinkter Zaun
- Gartenhaus
- modernes Holzlager
- zulässige Bebauung Carport / Garage nur im Baufenster erlaubt
- Aufstockung möglich

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

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.

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.

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.

CODICE OGGETTO: 25192024 - 65527 Niedernhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 93.45 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25192024 - 65527 Niedernhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com