Niedernhausen

2 Zi. ETW im EG mit 2 Balkonen

Número da propriedade: 25192010

PREÇO DE COMPRA: 155.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m^2 • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

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

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25192010
Área	ca. 65 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972

Preço de compra	155.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 4 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	19.06.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	132.70 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

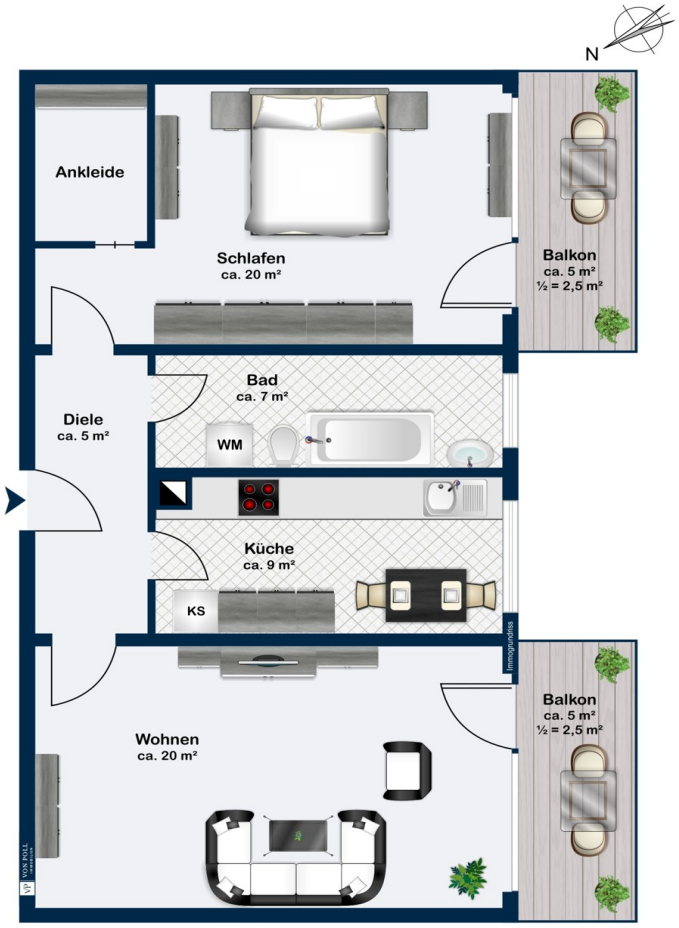
O imóvel

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Uma primeira impressão

Die hier angebotene Immobilie ist eine gepflegte Erdgeschosswohnung, die sich in einem im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhaus befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 65,5 m² und einer praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung optimal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die eine komfortable Wohnmöglichkeit suchen.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon 1, in dem sowohl ein großes Bett als auch ein Kleiderschrank problemlos Platz finden. Der helle und freundliche Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet ausreichend Raum für eine Wohnlandschaft und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf Balkon 2. Durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Eine moderne Zentralheizung, die im Jahr 2008 erneuert wurde, gewährleistet eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Im Jahr 2024 erfolgten umfassende Modernisierungen, die die Attraktivität der Wohnung zusätzlich steigern: Die Wohnungseingangstür wurde erneuert, und es wurden neue weiße Innentüren installiert. Auch die Armaturen in Bad und Küche wurden im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2024 ausgetauscht, um den aktuellen Standards zu entsprechen.

Die Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und ist funktional gestaltet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Platz für eine Waschmaschine. Die zeitgemäßen Armaturen runden das Gesamtbild ab und machen das Bad zu einem angenehmen Rückzugsort.

Der Bodenbelag in der Wohnung besteht hauptsächlich aus pflegeleichtem Laminat, das den Räumen ein harmonisches Erscheinungsbild verleiht. Der Flur, der alle Räume der Wohnung verbindet, ist ebenfalls praktisch geschnitten und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung in den Wohnräumen sorgt. Zudem stehen den Bewohnern des Hauses gemeinschaftliche Flächen zur Verfügung, die zur Nutzung freigegeben sind.

Die Lage ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine angenehme Infrastruktur aus, die den

täglichen Bedarf leicht deckt.

Zusammenfassend bietet diese gepflegte Erdgeschosswohnung, die zuletzt im Jahr 2024 modernisiert wurde, eine solide Basis für zukünftiges Wohnen. Durch die fortlaufenden Erneuerungen ist die Immobilie in einem guten Zustand, der zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleistet. Eine Besichtigung kann kurzfristig vereinbart werden, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Der angegebene Kaufpreis über 155.000,00 € bezieht sich auf das Gebäude und die Eigentumswohnung und nicht auf das Grundstück. Das Gebäude wurde auf einem Erbbaugrundstück (Vertrag bis 2071) erbaut. Hierfür fällt ein Betrag (Erbbauzins) über 85,45 € p. M., zzgl. dem Hausgeld, an.

Zusammengefasst:

Der Kaufpreis der ETW beträgt 155.000,00 €, zzgl. 277,00 € Nebenkosten/Hausgeld (inkl. Instandhaltungsrücklage), und zzgl. 85,45 € p. M Erbbauzins. Die Wohnung wird mit Verkauf freigestellt.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt ca. 93.000,00 € (Stand Dez. 2023). Die Grundsteuer liegt derzeit bei 174,00 € p.a.

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Detalhes do equipamento

- Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon 1 in S/W Lage und Blick in den weitläufigen Garten
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon 2 in S/W Lage und Blick in den weitläufigen Garten
- Diele mit Platz für Sideboard und Spiegel
- Tageslichtbad mit Duschwanne, WT, WC und Waschmaschinenplatz
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer in Bad und Küche
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Raumhöhe ca. 2,60 m
- Wohnungseingangstür neu in 2024
- Innentüren weiß neu in 2024
- Wohnung innen neu gestrichen in 2024
- Neue Armaturen in Küche und Bad in 2024
- Gas – Zentralheizung neu in 2008
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschraum
- Trockenraum
- Hausmeister
- Treppenhausreinigung
- Kabelfernsehen
- Ruhige Ortsrandlage

Stellplätze stehen unmittelbar am Haus zur Verfügung. Eine Garage kann, je nach Verfügbarkeit, angemietet werden.

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 132.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25192010 - 65527 Niedernhausen

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