

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Niedernhausen 3 Zimmerwohnung mit 3 Tiefgaragenplätzen und 4 Balkonen



Objekt-Nr. OM-371927

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **279.000 €**

Am Schäfersberg 5a  
65527 Niedernhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	3
Hausgeld mtl.	406 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung.

Die drei einladenden Zimmer können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten.

Die Ausstattungsmerkmale sind: Parkett in den Wohn- und Schlafzimmern, 2 Kleine Terrassen, eine größere überdachte Terrasse sowie eine große Dachterrasse.

Das Bett im Schlafzimmer ist 2 Meter breit x 2,20cm lang gross.

Ein normales Bett bietet sehr viel mehr Platz im Schlafzimmer :-)

Außerdem sind 3 Tiefgaragenplätze im Preis inbegriffen. 1x ebenerdig, 2x Doppelparker.

Die Alno Küche kann sehr gerne kostenlos übernommen werden.

Die Einbauten im Schlafzimmer sind auch im Kaufpreis enthalten.

Bezug ist nach Absprache innerhalb von Wochen möglich.

Es handelt sich um eine Maisonette-Wohnung.

## Ausstattung

2 Balkone sind schon saniert. (2023) die anderen werden jetzt von der Hausverwaltung in Auftrag gegeben.

Die Wohnung ist geräumt und von einer professionellen Firma Endgereinigt worden.

Vielen Dank an Tamara Cifci /Hofheim

Ich wohne inzwischen seit Ende Januar 2026 in Andalusien.

Besichtigungstermine nimmt eine Freundin von mir für mich vor.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Niedernhausen, Schäfersberg, Rheingau Taunus Kreis.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Frontansicht Haus



Flur/Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich



Treppe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1 von 2 kleinen Balkonen SZ/AZ



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits/- Kinderzimmer



Kinder-/Arb.Zimmer



Hauptbadezimmer

# Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Gästebad oben

# Exposé - Galerie



Gästebad oben

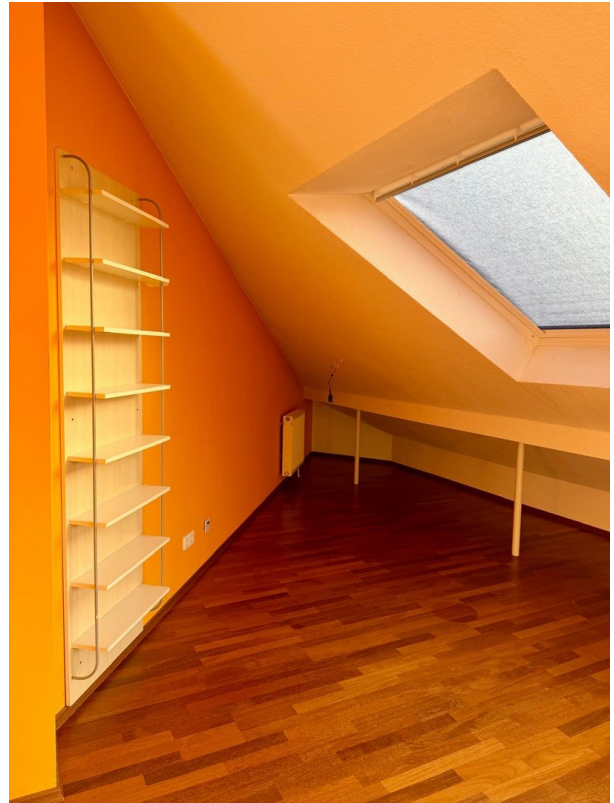


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

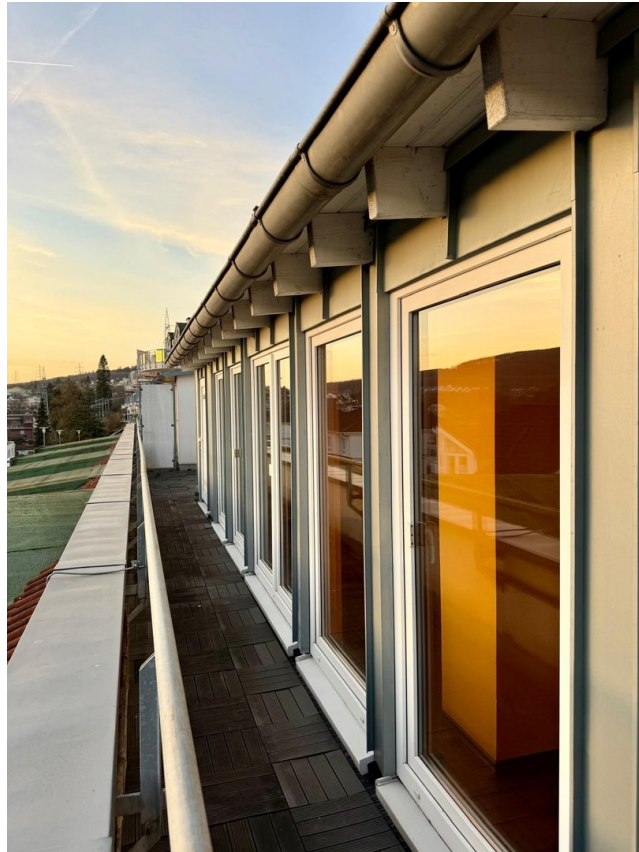


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer viele Fenster :-)



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



überdachter Balkon Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



überdachter Balkon, Wohnzimmer



Parkplatz Tiefgarage 1

# Exposé - Galerie

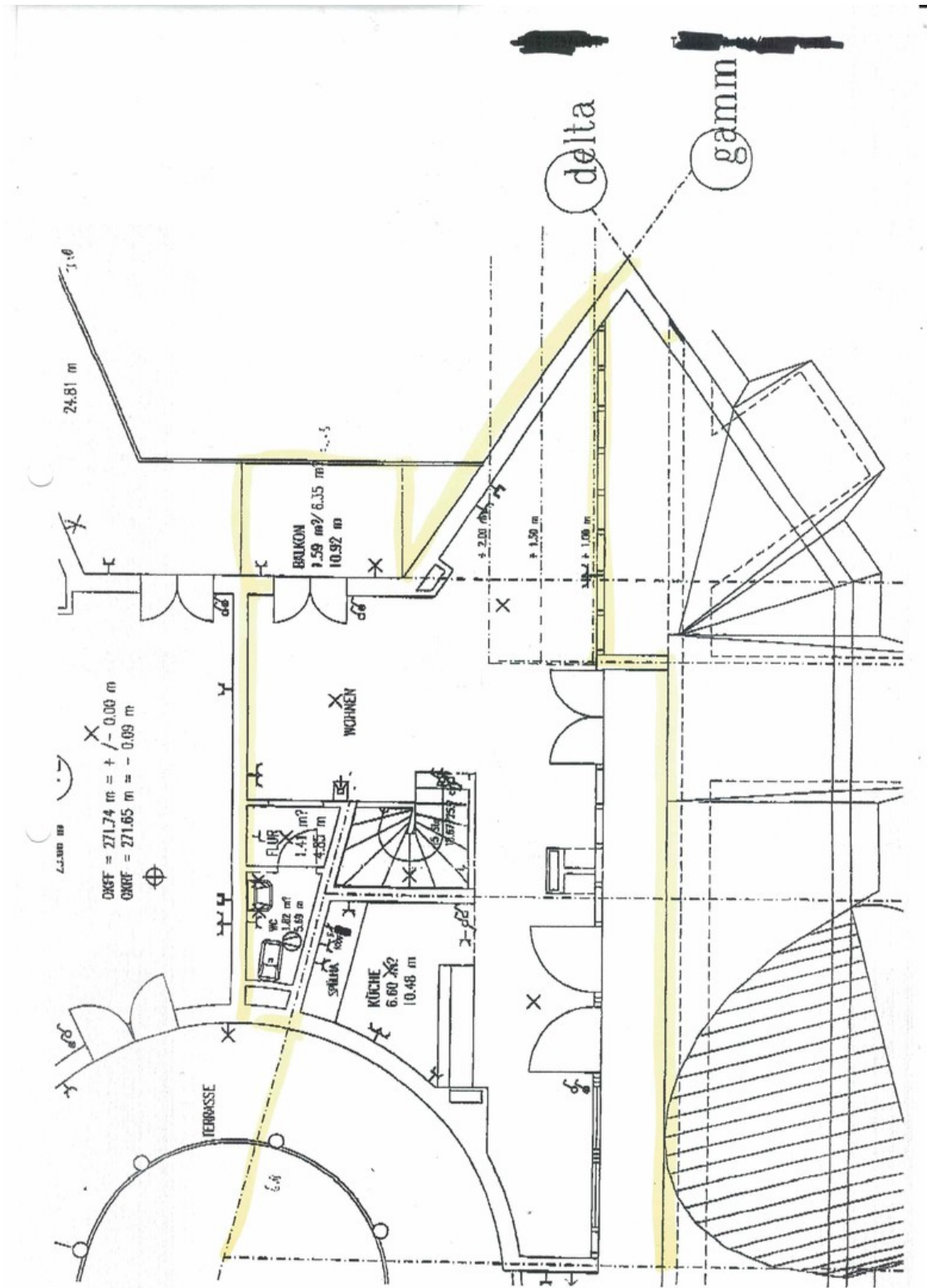


Aussicht Terrasse Wohnzimmer



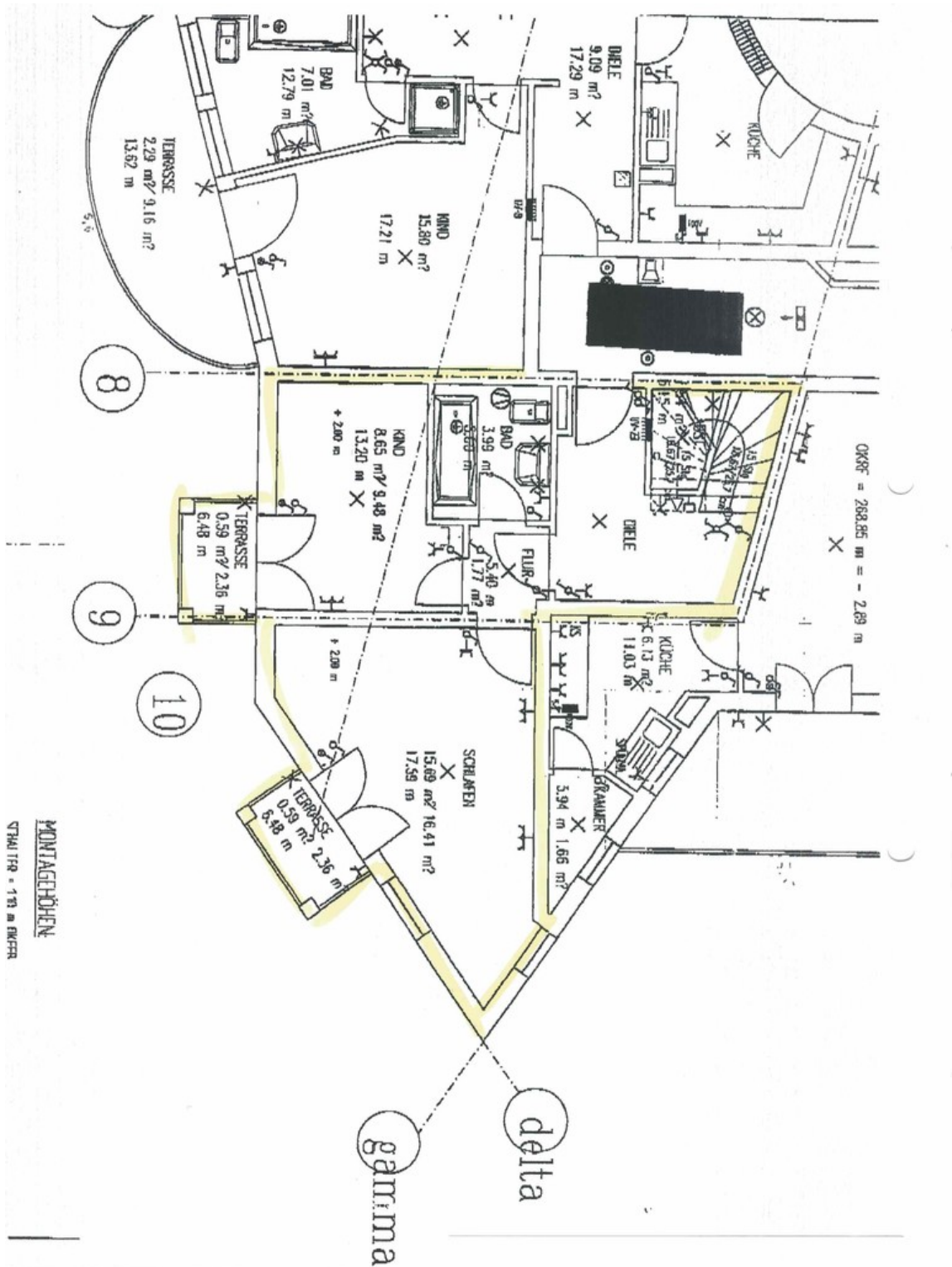
Einfahrt Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss