

Exposé

Einfamilienhaus in Niedernhausen

**RESERVIERT: Repräsentative Familienvilla m.
Einliegerwohnung & traumhaftem Weitblick
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-396819

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Nadja Kretzschmar

65779 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	554,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	258,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	405,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freistehende Familienvilla in einer der begehrtesten Lagen von Niederhausen, direkt am idyllischen Schäfersberg, bietet Ihnen Wohnen auf höchstem Niveau. Eingebettet in ein sonniges, eingewachsenes Grundstück und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet, genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und eine unvergleichliche Aussicht über die wunderschöne Landschaft – bei gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung nach Frankfurt und Wiesbaden.

Das Haus im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 175 m² Hauptwohnung + ca. 66 m² separate Einliegerwohnung
 - Grundstück: Sonniges, eingewachsenes Gartengrundstück mit gemütlicher Terrasse
 - Garage: Doppelgarage mit Nebenraum, direkt unter dem Haus
-

Highlights der Hauptwohnung (ca. 175 m²):

- Vier flexibel nutzbare Schlaf- und Arbeitszimmer
 - Zwei weiß geflieste Bäder
 - Großzügiger, offener Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen
 - Offene Küche mit Bar
 - Stilvoller Glaskamin für gemütliche Abende
 - Heller Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse
 - Liebevoll angelegter, sonniger Garten mit viel Privatsphäre
-

Separate Einliegerwohnung (ca. 66 m²):

- Zwei Zimmer mit neuem Bodenbelag
 - Heller Wohnbereich mit eigener Terrasse und Gartenanteil
 - Eigener Stellplatz
 - Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Home-Office, Praxisräume oder zur Vermietung
-

Technische Ausstattung:

- Moderne Gaszentralheizung (erst 2 Jahre alt)
 - Solarthermie-Anlage für umweltbewusstes Wohnen
 - Alarmanlage
-

Lagevorteile:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage direkt am Naturschutzgebiet

- Beste Anbindung: Zug- und S-Bahn-Anschluss mit schneller Verbindung nach Frankfurt und Wiesbaden

- Repräsentative und sehr gefragte Wohngegend

Fazit:

Diese stilvolle Villa verbindet großzügiges Wohnen, ein durchdachtes Raumkonzept und nachhaltige Technik. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen von Niedernhausen!

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in bevorzugter Höhenlage von Niedernhausen am Schäfersberg, einer der gefragtesten Wohngegenden im westlichen Rhein-Main-Gebiet. Die ruhige, gepflegte Wohnstraße ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Gärten, altem Baumbestand und freundlicher Nachbarschaft. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen im Taunus mit der Nähe zur Metropolregion Frankfurt-Wiesbaden-Mainz auf ideale Weise.

Die Umgebung des Schäfersbergs bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Direkt vor der Haustür beginnen Spazier- und Radwege durch Wiesen und Wälder, das nahegelegene Waldschwimmbad Niedernhausen, der Naturpark Rhein-Taunus und der Wildpark im Nachbarort locken zu Aktivitäten im Grünen.

Gleichzeitig erreichen Sie die Autobahn A3 in nur wenigen Minuten, wodurch die Innenstädte von Wiesbaden (ca. 15 Min.), Mainz (ca. 25 Min.) und Frankfurt (ca. 30 Min.) bequem erreichbar sind.

Auch der Bahnhof Niedernhausen mit schnellen Verbindungen Richtung Frankfurt (S-Bahn S2), Wiesbaden, Limburg, Idstein und Bad Camberg befindet sich in kurzer Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden, ebenso ein vielfältiges Vereins- und Kulturangebot.

Durch die leicht erhöhte Lage am Hang genießen viele Grundstücke am Schäfersberg einen weiten Blick über das Idsteiner Land und die Wälder des Taunus, oft kombiniert mit ganztägiger Sonne und außergewöhnlicher Ruhe.

Kurzum: Der Schäfersberg in Niedernhausen zählt zu den Lagen, die ländliche Idylle, Familienfreundlichkeit und exzellente Verkehrsanbindung zu einer seltenen Kombination verbinden – ideal für alle, die eine nachhaltig werthaltige Wohnlage mit hoher Lebensqualität suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Wohnen und Essen 2

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen 1



Kamin

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Wintergarten



Offene Küche

Exposé - Galerie



Küche Hauptwohnung



Küche mit Ausblick 1

Exposé - Galerie



Küche mit Ausblick 2



Küche Hauptwohnung 2



Nebenraum Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer Hauptwohnung 1



Badezimmer Hauptwohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Ausblick Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Wohnen/Essen Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Badezimmer 1 Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung