

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nidderau

### Alternative zur Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-404358

### Einfamilienhaus

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Kerstin Scholz  
Mobil: 0178 6943815

61130 Nidderau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	144,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde von 2014-2017 voll saniert.

Es wurde eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut die sich in einem der 3 Kellerräume befindet. Außerdem wurden neue Fenster mit elektrischen Rollläden und neue Haustür eingebaut, die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht. Dach und Giebel wurden erneuert, so daß man noch das Dachgeschoss zur Wohnung ausbauen kann. Direkt mit dem Haus verbunden ist eine Garage, von der man direkt ins Haus gelangt. Den Raum im vorderem Teil des Hauses kann man als Gewerberaum wie z.b. Nagelstudio, Tattoostudio e.c.t nutzen. Zur Zeit ist das Haus für eine Bruttomiete von 1000€ vermietet. Der Mieter ist ein sehr zuverlässiger Mann, er würde natürlich bei Selbstnutzung der Immobilie ausziehen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, denn es gibt noch vieles zu entdecken. Das Haus hat kein zusätzliches Grundstück.

## Ausstattung

Die Immobilie besitzt einen Kamin für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Im Kaufpreis ist die Einbauküche inklusive.

Das 3. Zimmer kann man als Gewerberaum nutzen, es hat ca 15 qm. Das Zimmer hat einen separaten Eingang von der Strasse her, kann aber auch von der Küche her über die Garage betreten werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Terminvergabe unter 0178/6943815

## Lage

Immobilie befindet sich im alten Stadtkern von Heldenbergen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Dachboden



# Exposé - Galerie



Dachboden



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gewerberaum



Bad



Garage



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer