

Exposé

Wohnung in Niedernhausen

helle, gemütliche 3-ZKBB (mit EBK) mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-422284

Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:
Merija Bartel

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1993 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 96,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 315 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 2.790 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PRIVATVERMIETUNG

Zur Vermietung steht ab sofort eine moderne, helle ca. 96 m² große 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hanglage) eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1993) auf dem Schäfersberg in Niedernhausen.

Vom Flur mit Einbauschrank aus betritt man das geräumige Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen großen Kleiderschrank und das innenliegende große Badezimmer mit Badewanne und Dusche (getrennt).

Das Highlight der Wohnung ist das weitläufige, raffiniert geschnittene Wohnzimmer mit Essbereich, Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne und Zugang zum Arbeits-/Kinderzimmer. Die Küche bietet eine helle Einbauküche mit dunkler Arbeitsplatte, incl. Spülmaschine, Herd, Dunstabzug und Kühl-Gefrierkombination.

Die Wohnung ist frisch renoviert. In allen Wohnräumen ist Laminat verlegt; Küche, Flur und Badezimmer sind hell gefliest.

Gartenmitbenutzung für alle Mieter, Waschküche und sep. Trockenraum im Haus, sep. Kellerabteil

Ausstattung

- helle Einbauküche mit Spülmaschine, Herd, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzug
- Badezimmer mit WC, Dusche und getrennter Badewanne
- Einbauschrank im Flur
- Balkon mit Blick ins Grüne
- abschließbares Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir bevorzugen ruhige Mieter, die an einem längerfristigen Mietverhältnis (Mindestmietdauer 3 Jahre) interessiert sind.

Geordnete wirtschaftliche Einkommensverhältnisse (ungekündigtes Arbeitsverhältnis, positive Schufa-Auskunft, etc.) müssen nachgewiesen werden.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, melden Sie sich bitte schriftlich über das Kontaktformular mit einigen persönlichen Angaben (Personenanzahl, beruflicher Situation, etc) und Telefonnummer, sowie ggf. Rückrufzeiten, zu denen Sie gut erreichbar sind. Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen ohne diese Angaben nicht beantwortet werden können.

Merija Bartel

Hauptstr. 1c

65527 Niedernhausen

06127-9927414

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage auf dem Schäfersberg in Niedernhausen, einer der beliebtesten Wohngegenden der Gemeinde. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Paare, Familien oder Berufspendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortskern von Niedernhausen mit seinem vielfältigen Angebot liegt nur eine kurze Fahrt oder wenige Gehminuten entfernt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl Wiesbaden als auch Frankfurt schnell erreichbar. Der Bahnhof Niedernhausen mit S-Bahn-Anschluss sowie die Autobahn A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine optimale Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

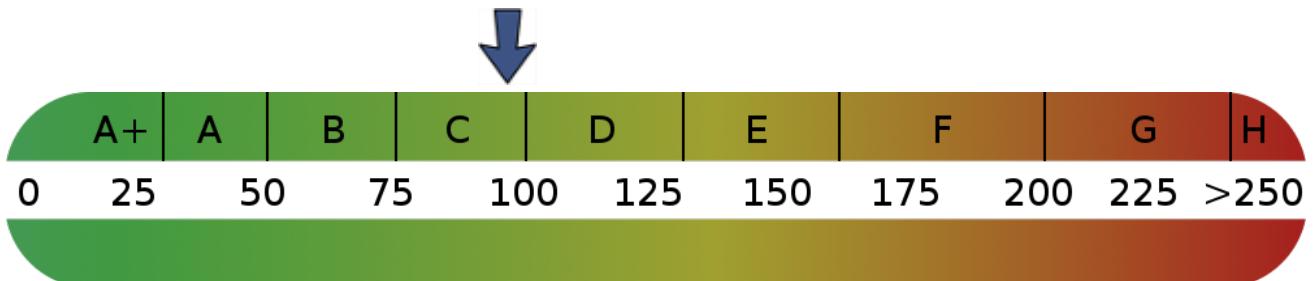
Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur sowie die Nähe zum Taunus sorgen für einen hohen Erholungswert und unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 98,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Balkon

Exposé - Galerie



Bad m. Dusche, WC u. Wanne

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

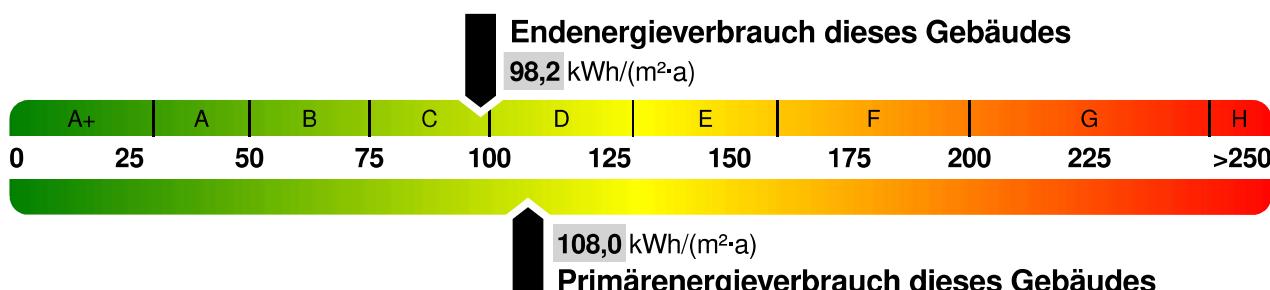
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005574270

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



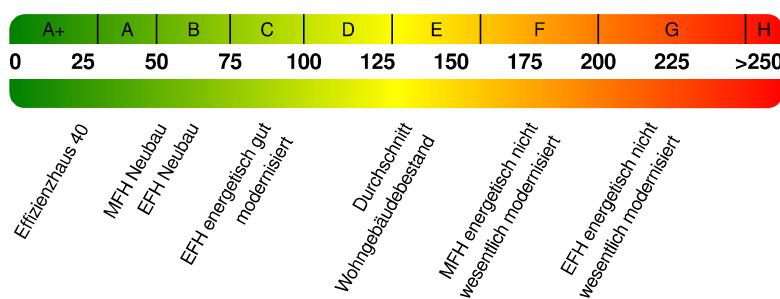
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

98,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | bis | Energieträger ¹ | Primär- energie- faktor | Energie- verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Erdgas | 1,100 | 87.198 | 16.613 | 70.585 | 1,18 |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Erdgas | 1,100 | 91.677 | 14.928 | 76.748 | 1,20 |
| 01.01.2024 | 31.12.2024 | Erdgas | 1,100 | 93.978 | 14.628 | 79.350 | 1,22 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie²



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus