

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Niedernhausen**

**helle großzügige Doppelhaushälfte in Ortsrandlage von  
Oberseelbach \*von privat\***



**Objekt-Nr. OM-422492**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **1.500 € + NK**

65527 Niedernhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Nebenkosten	280 €
Grundstücksfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

helle, freundliche Doppelhaushälfte (Bj. 2002) mit 5 Zimmern und kleinem Gartengrundstück.

Ideal für eine Familie mit Kind(ern) u./o. Opa/Oma - oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - oder einfach zum großzügigen Wohnen zu zweit !

Raumaufteilung

EG : Eingangsbereich, Treppenhaus, Gäste-WC, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, Zugang zum Balkon.

1. OG : Badezimmer (2 Waschbecken, sep. Badewanne, Dusche, WC)

2 Zimmer, Zugang zum DG

DG : Studioraum im Dachgeschoß

KG : Flur, 2. Badezimmer (Dusche, Waschbecken, WC) Keller-/Waschraum, Heizungsraum, 1 großes Zimmer mit Zugang zum Garten und der Terrasse.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit davor liegendem Stellplatz.

Böden: Fliesenboden, Laminat

Der Heizölleinkauf erfolgt durch den Mieter eigenverantwortlich! Ein Kaminanschluss ist möglich.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

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

Geordnete wirtschaftliche Verhältnisse müssen nachgewiesen werden (ungekündigtes Arbeitsverhältnis, Gehaltsnachweise, Schufa-Auskunft).

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und zur Beantwortung eventueller Fragen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, melden Sie sich schriftlich über das Kontaktformular unter Angabe von Name, Rückrufnummer, Zeiten, zu denen Sie gut erreichbar sind, sowie ein paar Informationen zu Ihrer Person (Personenzahl, berufliche Situation, etc.)

BITTE BEACHTEN:

Anfragen nur mit Namen und Handynummer und ohne nähere Angaben zu Ihrer Person können NICHT berücksichtigt werden!

Der Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung und wird zeitnah nachgereicht.

Merija Bartel

Hauptstr. 1c

65527 Niedernhausen

06127-9927414

## **Lage**

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Niedernhausen-Oberseelbach, einem charmanter Ortsteil der Gemeinde Niedernhausen im Rheingau-Taunus-Kreis. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet damit ein ideales Wohnumfeld für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Oberseelbach liegt eingebettet in die waldreiche Hügellandschaft des Taunus und überzeugt durch seinen dörflichen Charakter bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in den nahegelegenen Ortskernen von Niedernhausen und Idstein. Eine sehr gute Verkehrsanbindung sind durch die Bahnhöfe Niedernhausen und Idstein gegeben, von denen aus Limburg, Wiesbaden, Frankfurt am Main und der Rhein-Main-Flughafen bequem erreichbar sind. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die A3, was Pendlern eine optimale Erreichbarkeit der gesamten Rhein-Main-Region ermöglicht.

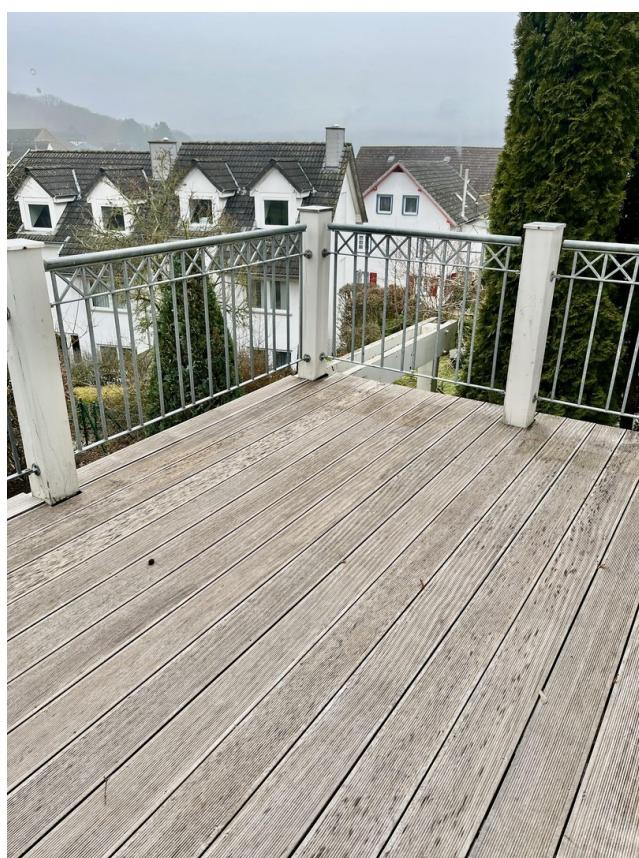
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Balkon (Zugang v. Wohnzimmer)

# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Gäste-WC EG



TG-Vollbad im 1.OG

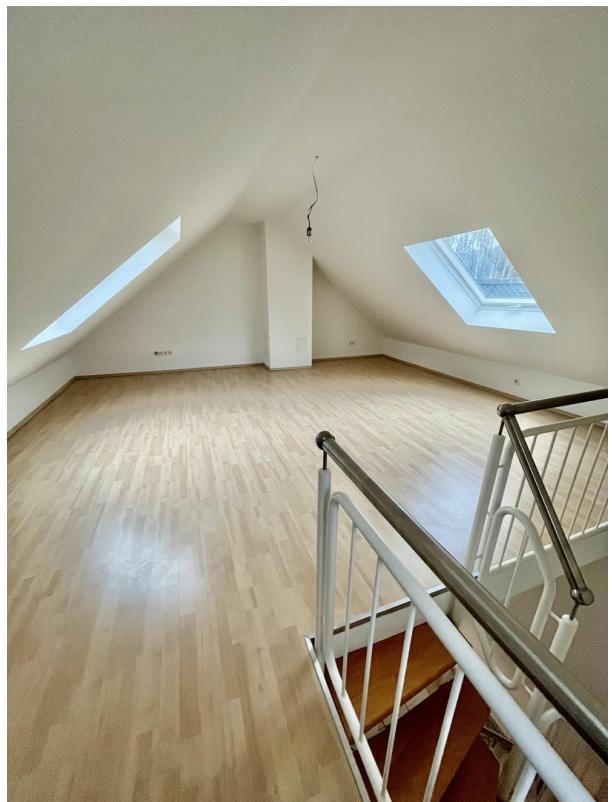
# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer 1.OG



kleines Schlafzimmer 1.OG



Dachstudio 2.OG

# Exposé - Galerie



Wohnraum KG mit Gartenzugang

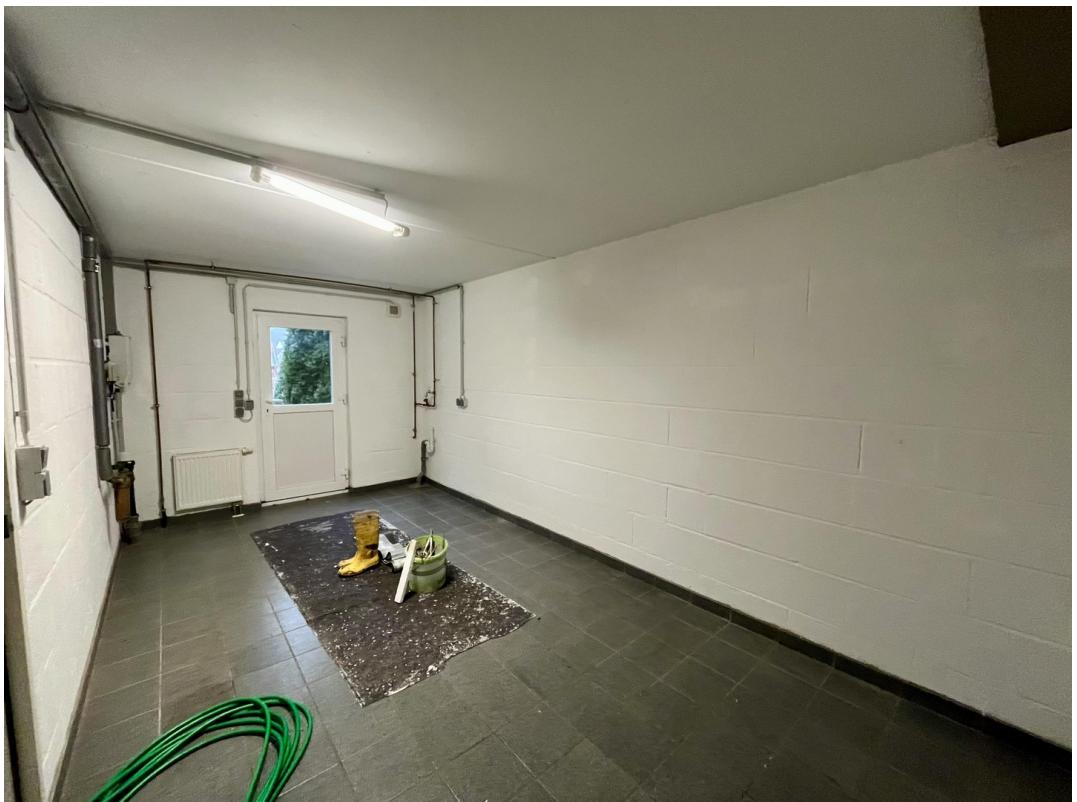


2. Bad im KG



2. Bad im KG

# Exposé - Galerie



Waschküche/Keller