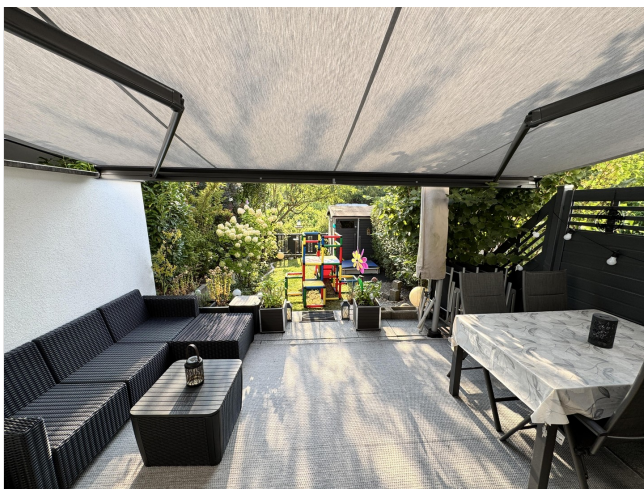


Exposé

Reihenhaus in Nidderau

Modernisiertes Reihemittelhaus im Herzen von Nidderau ++ Ohne Maklerprovision ++



Objekt-Nr. OM-436159

Reihenhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Herbst

61130 Nidderau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	178,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Da wir uns vergrößern, verkaufen wir schweren Herzens unser gepflegtes Reihenmittelhaus in einer der besten Lagen von Windeck. Das 1999 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet auf ca. 107 m² Wohnfläche und 5 Zimmern (verteilt auf 3 Etagen) den idealen Platz für eine Familie. Das 178 m² große Grundstück ist optimal ausgenutzt. Die Größe ist absolut pflegeleicht.

+ Highlights auf einen Blick

- Nachhaltig & Sparsam: PV-Anlage (2023) mit 9,6 kWh Speicher – senkt Ihre Stromkosten massiv!
- Frisch renoviert: Das Dachgeschoss wurde erst 12/2024 fachmännisch ausgebaut und bietet zwei helle Zimmer mit neuem Vinylboden.
- Vollausstattung: Die hochwertige Einbauküche (inkl. neuem Backofen von 01/2026) und die Badmöbel sind bereits im Preis enthalten. Ebenso die beiden Gartenhäuser.
- Platzwunder: Voll unterkellert plus zusätzlicher Stauraum im Spitzboden. Die beiden Gartenhäuser bieten zusätzlich Platz im Außenbereich.
- Außenbereich: Gemütlicher Garten (Ost-Ausrichtung) mit Terrasse und elektrischer Smart-Home-Markise sowie ein charmanter Vorgarten mit West-Sonne.
- Internet: Glasfaser (Kabel) vorhanden und bietet laut Anbieter bis 1000Mbit/s an. Zudem steht klassisches DSL mit bis zu 16 Mbit/s bereit.

+ Raumaufteilung:

- EG: Großzügiges Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur und Gäste-WC, sowie Zugang zur Terrasse.
- OG: Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer und ein zeitloses Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche.
- DG: Zwei frisch ausgebaute Zimmer (ideal als Kinderzimmer), sowie Zugang zum Spitzboden.
- Keller: Großer Hobby/Lagerraum, Vorratsraum und Waschkeller mit zusätzlicher Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner.
- Außenbereich: Das Haus bietet einen Vorgarten mit Sitzmöglichkeit und hochwertigem Gartenhaus auf der Westseite. Auf der Ostseite wartet ein gemütlicher Garten mit Terrasse.
- Parkmöglichkeiten: Es stehen zwei private PKW-Stellplätze, sowie öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Außen

- PV-Anlage (18x 420W-Module) mit Speicher (9,6 kWh)
- Vorgarten mit Sitzecke und hochwertigem Biohort-Gartenhaus von 04/2024
- Große Terrasse mit elektrischer Markise (Smart-Home-fähig)
- Garten mit Gartenhütte (mit eigenem Stromanschluss)
- Gartenbeleuchtung mit festem Stromanschluss
- Wasseranschluss und Steckdose(n) außen, jeweils vorne und hinten
- 2 eigene/private Parkplätze (Außenstellplätze) an der Kopfseite der Reihenhäuser

Innen

- Überall Fliegengitter (bis auf die beiden Dachfenster)
 - Voll unterkellert. Keller komplett Laminat und Fliesen
 - Waschkeller (Stellplatz für Waschmaschine und Trockner) mit eigener Dusche und Waschbecken
 - Vorraum im Keller für Vorräte und/oder Platz für einen Kühlschrank (mit Laminatboden)
 - Erdgeschoss komplett gefliest
 - Einbauküche mit Elektrogeräten (Siemens/Gorenje) im Kaufpreis enthalten
 - Gäste-WC mit Fenster im EG
 - Obergeschoss Laminat (2014) und Bad gefliest
 - Tageslichtbad im Obergeschoss mit Eckbadewanne und Dusche
 - Dachgeschoss komplett Vinyl (Neu 12/2024)
 - Gas-Heizung Viessmann (von 2011), regelmäßig gewartet
 - Spitzboden mit Dachluke und ausklappbarer Leiter. Hier sind fest verbaute Regale für Lagermöglichkeiten vorhanden
- + Modernisierungen
- 2009: neue Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
 - 2011: neue Gas-Heizung von Viessmann
 - 2014: Renovierung Obergeschoss (1. OG): Neuer Boden und neue Wandfarbe
 - 2020: Palisaden und Gartenzaun erneuert
 - 2022: Elektrische Markise von Klaiber, Smart-Home-fähig
 - 2023: PV-Anlage (7,6 kWp) mit Wechselrichter und 9,6 kWh-Speicher. Die Solarmodule sind auf beiden Dachseiten montiert, um die Sonne den ganzen Tag auszunutzen
 - 2023: Fassade wurde neu angelegt (weiß/grau)
 - 2024: Ausbau Dachgeschoss

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in zentraler Lage im Nidderauer Stadtteil Windecken. nahe des Stadtzentrums. Fußläufig befindet sich das Einkaufszentrum Nidder-Forum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Das Nidder-Forum ist außerdem durch sein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot und regelmäßige Veranstaltungen auf dem Stadtplatz ein beliebter Treffpunkt.

Ebenfalls sind zahlreiche Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten, wie das Kino, das Schwimmbad, mehrere Arztpraxen, Restaurants oder Dienstleistungsangebote innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Für Familien stehen mehrere Grundschulen, Kindergärten und eine weiterführende Schule zur Verfügung.

Die Stadt Nidderau befindet sich nordöstlich von Frankfurt am Main im Main-Kinzig-Kreis.

Nidderau setzt sich aus den fünf Stadtteilen Eichen, Erbstadt, Heldenbergen, Ostheim und Windecken zusammen und zählt über 20.000 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität.

Dank der Nähe zu den Autobahnen Bundesautobahn 45 und Bundesautobahn 66 sowie zur Bundesstraße 45 ist Nidderau sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Zusätzlich bestehen mehrere Bahnverbindungen, u.a. nach Frankfurt oder Hanau.

Das Zentrum von Frankfurt am Main ist in etwa 30 Minuten erreichbar, während die Stadt Hanau nur rund 10 Minuten entfernt liegt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Hausansicht - Rückseite



Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht - Vorderseite



Hausansicht - Vorderseite Dach

Exposé - Galerie



Vorgarten - Sitzbereich



Vorgarten - Gerätehaus



EG -Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Flur



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Gäste WC



OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG - Arbeitszimmer



OG - Tageslichtbad

Exposé - Galerie



DG - Flur



DG - Schlaf-, Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie

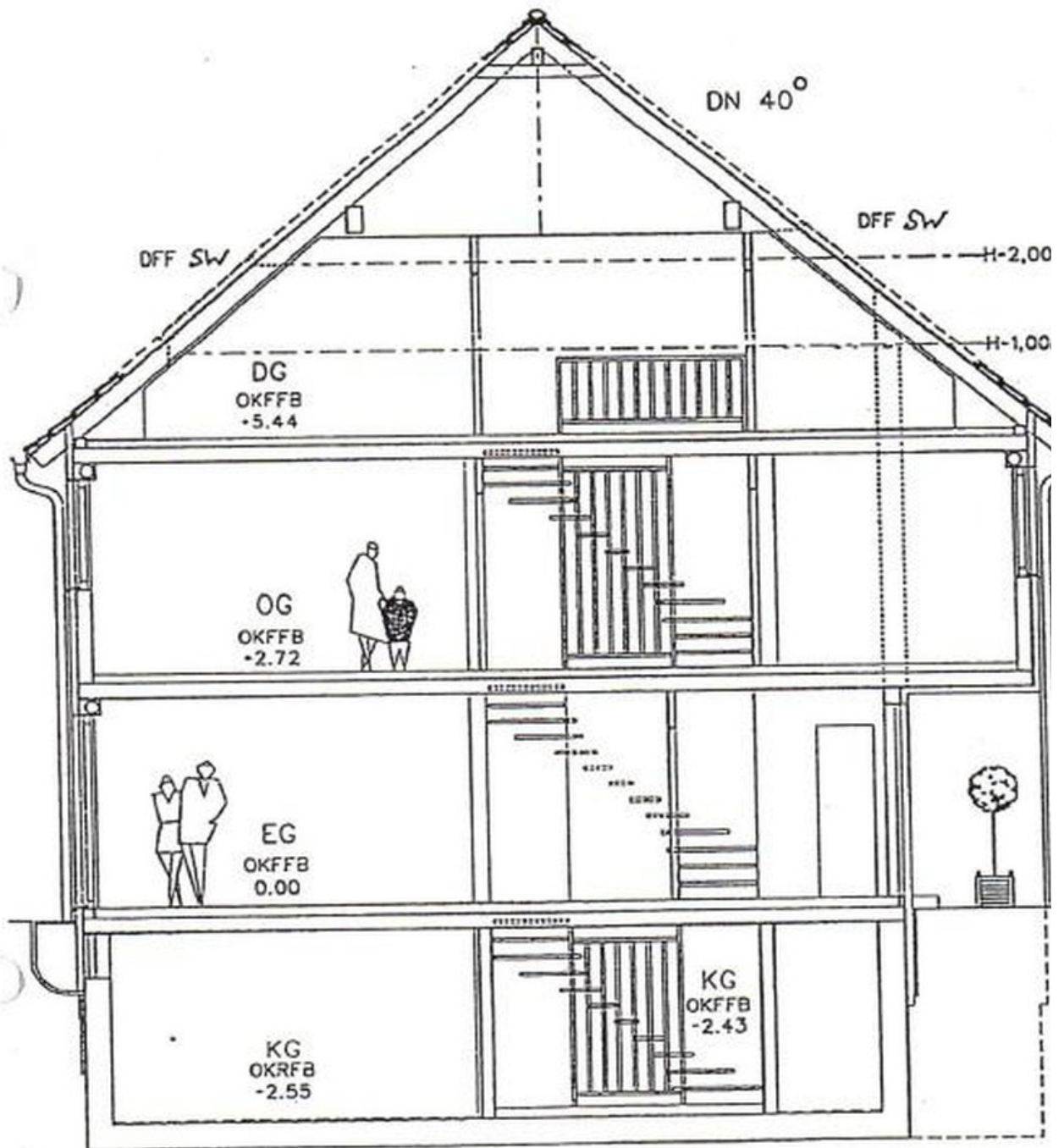


DG - Schlaf-, Kinderzimmer 2



DG - Schlaf-, Kinderzimmer 2

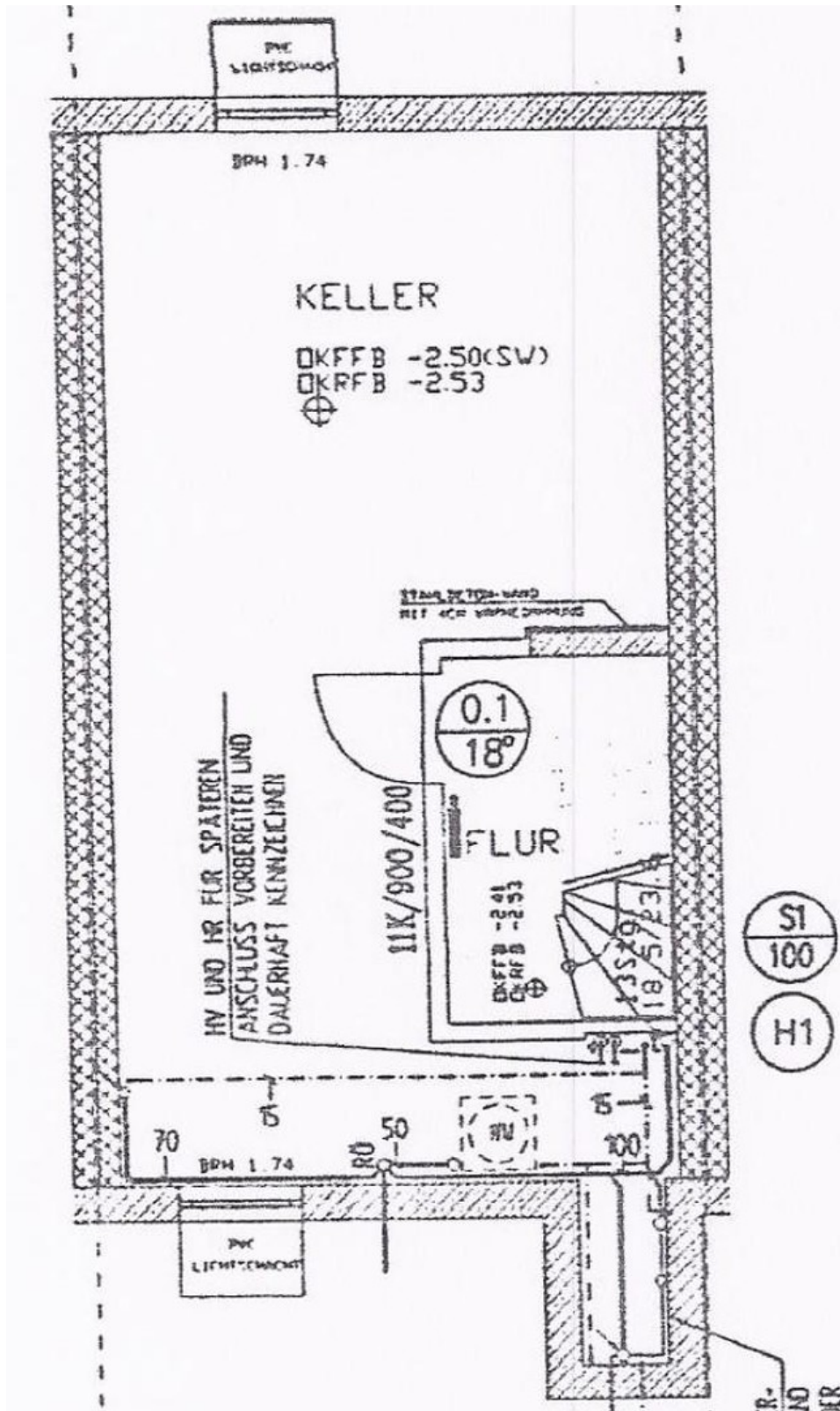
Exposé - Grundrisse



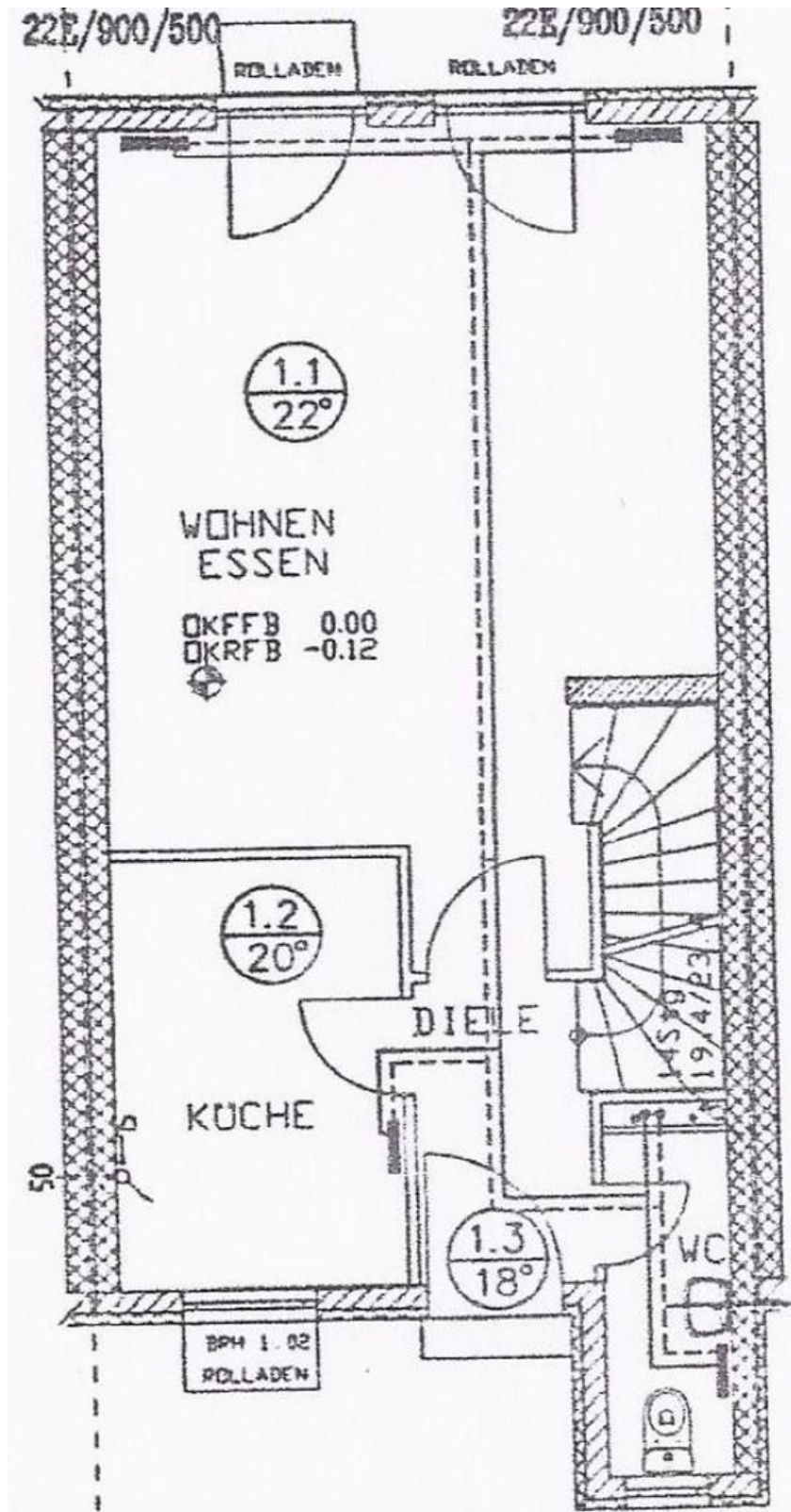
MASSTAB
CA. 1:100

SCHNITT

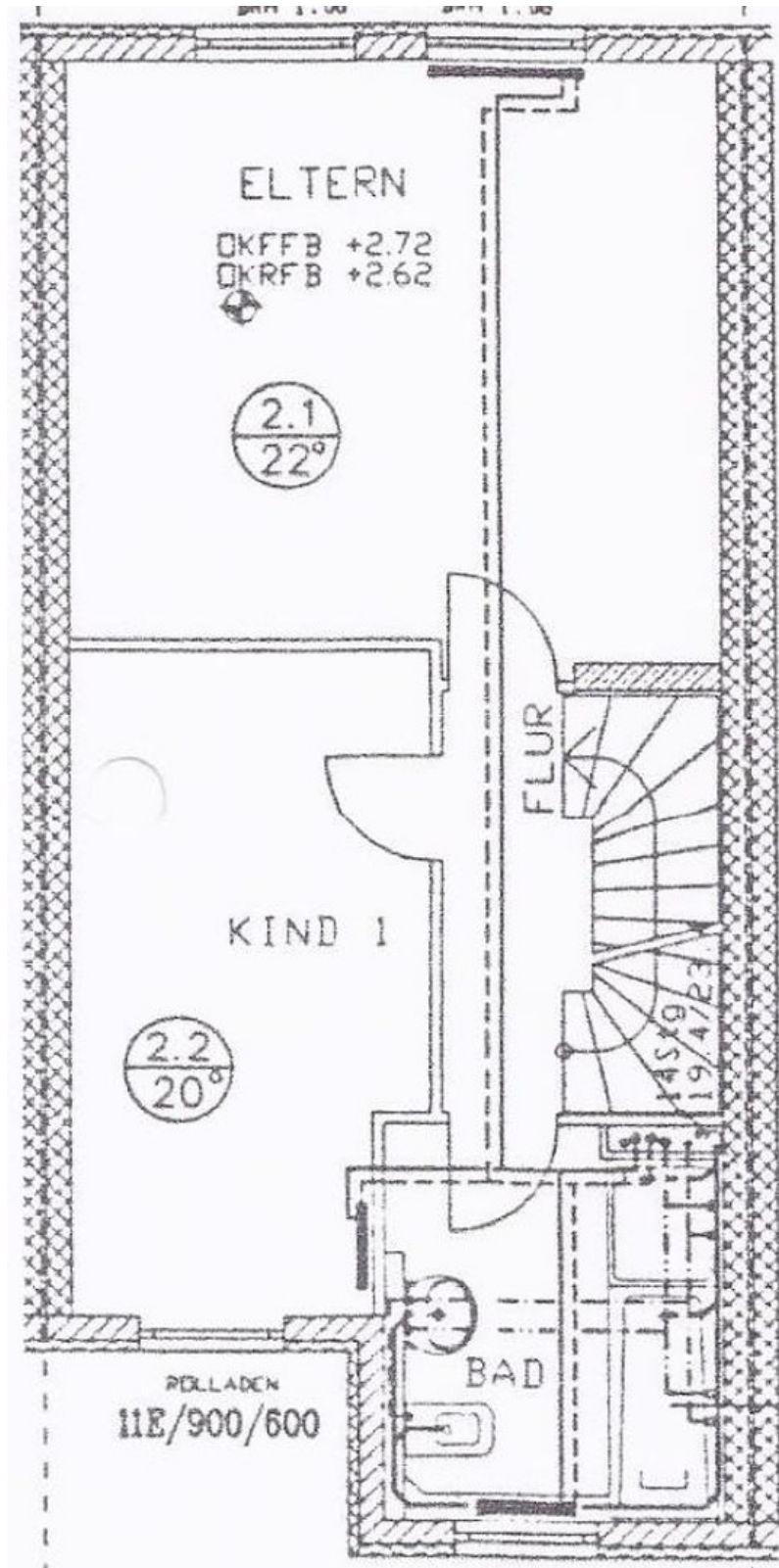
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

