

Exposé

Reihenhaus in Nidderau

Provisionsfrei - Modernisiertes Reihemittelhaus im Herzen von Nidderau - einziehen und wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-436159

Reihenhaus

Verkauf: **455.000 €**

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

Sie suchen ein Zuhause, das nicht nur Platz für die ganze Familie bietet, sondern auch Ihren Geldbeutel schont? Dann ist dieses gepflegte und modernisierte Reihenmittelhaus in einer der besten Lagen von Nidderau-Windecken genau das Richtige für Sie.

Ihr finanzieller Vorsprung beim Einzug: Da wir die Immobilie privat verkaufen, sparen Sie sofort über 16.000 € Maklerprovision – Kapital, das Sie direkt in Ihre individuelle Einrichtung investieren können.

Doch die Ersparnis endet nicht beim Kauf: Dank der modernen PV-Anlage mit 9,6 kWh Speicher (installiert 2023) reduzieren Sie Ihre Stromkosten ab dem ersten Tag massiv und machen sich unabhängig von steigenden Energiepreisen.

107 m² Wohnfläche, 5 Zimmer auf 3 Stockwerken und ein pflegeleichter Garten: Dieses 1999 massiv errichtete Haus ist ideal für alle, die ein solides und gut aufgeteiltes Zuhause suchen. Das kompakte Grundstück bietet eine schöne Terrasse, ohne dass Sie das gesamte Wochenende mit Gartenarbeit verbringen müssen.

+ Highlights auf einen Blick

- Nachhaltig & Sparsam: PV-Anlage (2023) mit 9,6 kWh Speicher – senkt Ihre Stromkosten vom ersten Tag an
- 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, eins davon absolut hochwertig
- 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 großer Terrasse für gemütliche Stunden
- 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) sorgen in 2025 für 6120 kWh Ertrag, einen autarken Sommer sowie eine Erstattung von über 300€ durch die Einspeisung von überschüssigem Strom
 - Vorgarten mit Sitzzecke und hochwertigem Biohort-Gartenhaus von 04/2024
 - Große Terrasse mit elektrischer Markise (Smart-Home-fähig)
 - Garten mit Gartenhütte und gemütlicher Gartenbeleuchtung
 - 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
 - Vorräum 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



Hausansicht - Vorderseite Dach

Exposé - Galerie



Vorgarten - Sitzbereich



Vorgarten - Gartenhaus

Exposé - Galerie



Hausansicht - Rückseite



Terrasse mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer mit Gartenblick



EG-Wohnzimmer



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Küche



EG - Gäste WC

Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



OG - Tageslichtbad



DG - Flur

Exposé - Galerie



DG - Schlaf-/Kinderzimmer 1



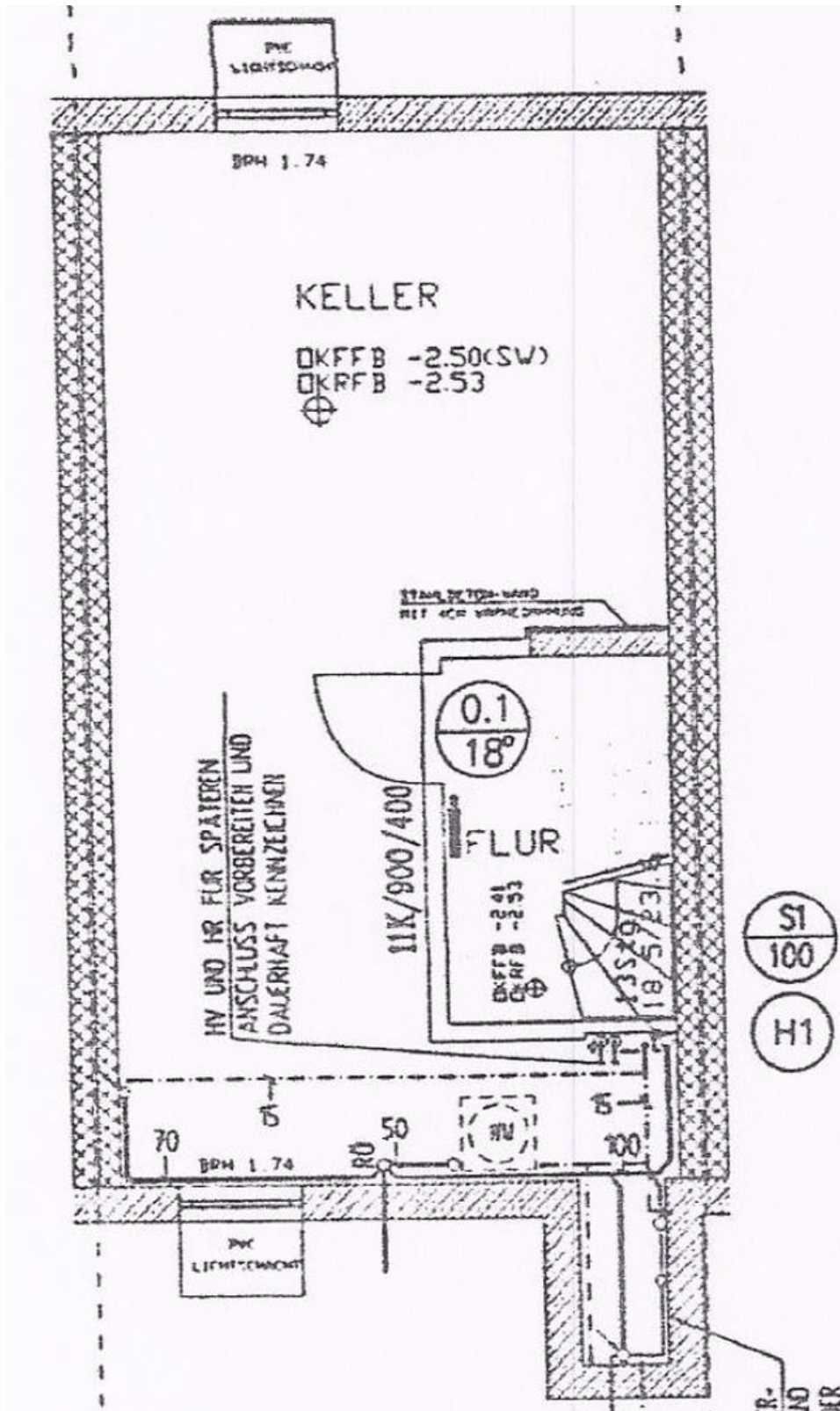
DG - Schlaf-/Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

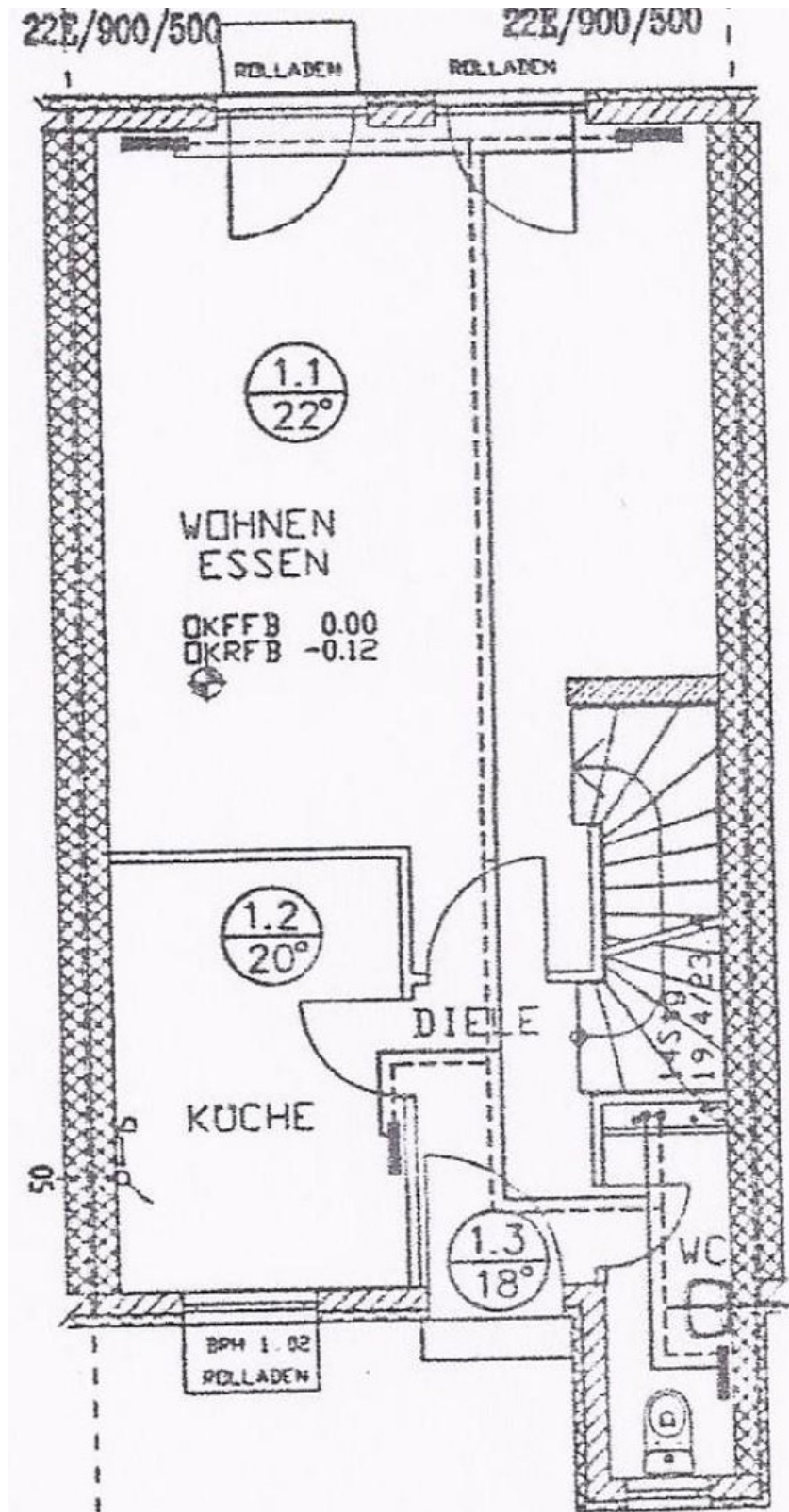


DG - Schlaf-/Kinderzimmer 2

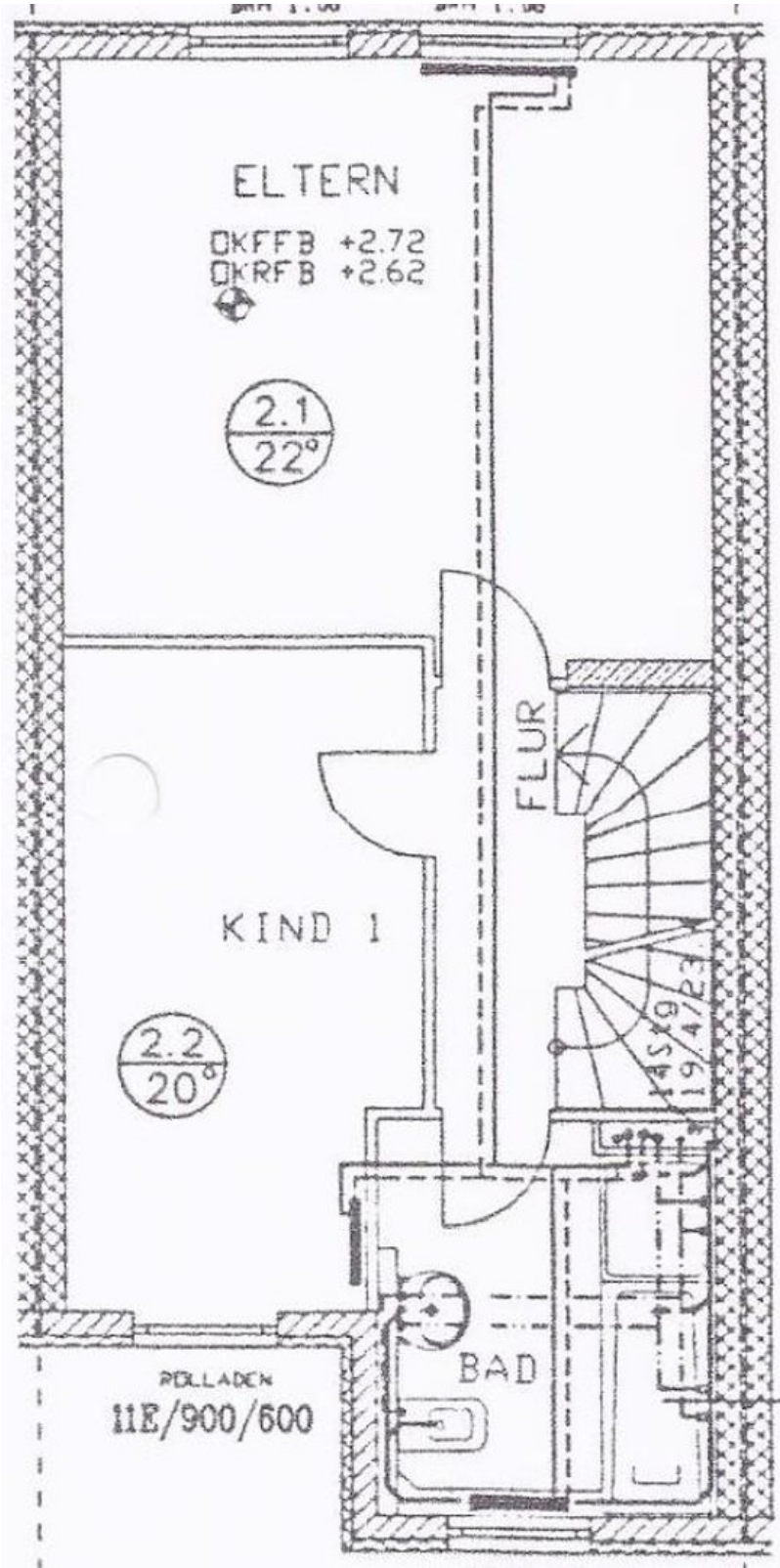
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

