

Exposé

Wohnung in Niedernhausen

Helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen in Niedernhausen - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-438265

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Marvin Ostmann

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	350 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,45 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss (Aufzug vorhanden) eines sechsstöckigen Mehrfamilienhauses in beliebter Wohnlage von Niedernhausen. Mit einer Wohnfläche von 90 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen, gut geschnittenen Räume und gleich zwei Balkone mit Süd- und Südwest Ausrichtung – perfekt, um Sonne und Aussicht zu genießen. Alle Fenster verfügen über Rolläden.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und beinhaltet neben viel Stauraum die folgenden E-Geräte: Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Waschmaschine, Kondensstrockner, Spülmaschine und eine neue Kühl/Gefrierkombi. Der PVC-Küchenboden wurde 2025 eingebaut.

Das Badezimmer wurde zuletzt 2022 modernisiert und verfügt über einer Regendusche und neue Badmöbel. Der Durchlauferhitzer wurde 2024 neu installiert.

In den Wohnräumen wurde 2021 ein pflegeleichter Click-Vinylboden des Herstellers Parador verlegt und die Steckdosen und Lichtschalter erneuert. Eine smarte Heizkörpersteuerung von 2024 sorgt für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz.

Der Flur verfügt über einen Marmorboden.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, Warmwasser erfolgt über den Durchlauferhitzer. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (ca. 7,45 m²), der zusätzlichen Stauraum bietet.

Es handelt sich hier um ein Objekt mit Erbpacht. Diese beträgt 130€ pro Monat. Das monatliche Hausgeld beträgt 350 €.

Die Wohnung ist sofort bezugsfähig. Sie wird von privat verkauft, es fällt keine zusätzliche Käuferprovision an.

Ausstattung

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Willkommen in Niedernhausen, einer der beliebtesten Wohnlagen im Rheingau-Taunus-Kreis! Die charmante Gemeinde vor den Toren Wiesbadens vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und hervorragender Verkehrsanbindung.

Ob Pendler, Paare oder Familien – hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit. Der Bahnhof Niedernhausen bietet direkte Verbindungen nach Wiesbaden, Frankfurt und Limburg, während die Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar ist. So profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, ohne auf die Ruhe des Taunus verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Spazier- und Wanderwege durch Wälder und Täler, Sportvereine sowie kulturelle Angebote schaffen ein lebenswertes Umfeld mit hohem Freizeitwert.

Niedernhausen steht für modernes Wohnen im Grünen – ein Ort, der Lebensqualität, Natur und städtische Nähe harmonisch verbindet. Eine Eigentumswohnung hier ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investition in die Zukunft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fenster



Wohnzimmer Rolläden

Exposé - Galerie



Süd Balkon



Süd Balkon Markise

Exposé - Galerie



Ausblick



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



West Balkon

Exposé - Galerie



West Balkon



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Wohnungstür & Laubengang

Exposé - Galerie



Heizung



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie

Wohnfläche	90qm
Zimmer	4
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Hausgeld	350€
Baujahr	1972
Qualität der Ausstattung	ansprechend
Heizungsart	Gaszentralheizung
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Nutzfläche	Keller 7,45qm
Energieausweis	vorhanden
Einbauküche	Im Preis enthalten
Balkon	2 Balkone (Süden und Südwesten)
Erbpacht	130€ pro Monat
Letzte Modernisierung	<ul style="list-style-type: none">- Click-Vinylboden in Wohnräumen- Steckdosen und Lichtschalter- Durchlauferhitzer- Boden des Südbalkons- Badmöbel inkl. Armatur- Regendusche- Küchenboden- Smarte Steuerung der Heizkörper
Etagenwohnung	4 OG von 6
Fahrstuhl	ja

Fakten

