

Exposé

Wohnung in Niedernhausen

RESERVIERT: Provisionsfreie 4,5 Zimmerwohnung mit Garten und Garage



Objekt-Nr. OM-445897

Wohnung

Verkauf: **398.000 €**

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	29,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Wohnung in ruhiger Waldrandlage im Herzen von Niedernhausen!

Auf 111 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, genießen Sie das Flair eines eigenen Hauses – mit dem Komfort einer gepflegten Wohnanlage aus nur vier Parteien.

Die Wohnung überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung: Ein stimmungsvoller Kamin im Wohnzimmer schafft Wohlatmosphäre, die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme auf allen Ebenen, und Außenjalousien an sämtlichen Fenstern garantieren angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Einbauküche mit offenem Essbereich rundet das Bild ab.

Im Jahr 2013 wurden die Böden sowie das Bad und Gäste-WC vollständig erneuert und auf zeitgemäßen Stand gebracht. Drei Schlafzimmer, zwei vollwertige Bäder und ein Gäste-WC bieten reichlich Platz für die ganze Familie.

Das umfangreiche Angebot an Außen- und Nebenflächen ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal: Eigene Terrasse mit privatem Gartenanteil, eine Einzelgarage, ein Stellplatz sowie 29m² Nutzfläche und Keller/Abstellraum – alles inklusive, ohne Provision.

Highlights auf einen Blick

- Wohnung (4,5 Zimmer) auf zwei Etagen – 111 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder + Gäste-WC
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einbauküche mit offenem Essbereich
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Terrasse mit privatem Gartenanteil
- Eigene Garage + separater Stellplatz
- Keller / Abstellraum
- Nur 4 Parteien im Haus – keine Provision

Ausstattung

Art der Nutzung EG: Flur/Garderobe, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Gäste-WC, Bad/WC, Küche, Esszimmer

Art der Nutzung Souterrain: Wohnraum mit Zugang zum Garten, Duschbad/WC, Arbeits-Gäste-Kinderzimmer, Abstellraum

Esszimmer mit bodentiefen Fensterelementen / Außenverschattung, Fußbodenheizung, zum Esszimmer hin offener Küchenbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer;

Wohnzimmer mit offenem Kamin, raumhohe Fenster / Schiebeelemente mit Außenjalousietten, Zugang zum Garten, Fußbodenheizung, Duschbad / WC

Die Gesamtausstattung ist als gehoben und mit sehr gutem Wohnkomfort zu bezeichnen. Die Einzelgarage und ein Wäsche/Trockenraum sollte nicht unerwähnt sein.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. In wenigen Fußminuten erreichen Sie den Bahnhof mit Anschlüssen nach Frankfurt (S- und Regionalbahn), sowie nach Wiesbaden oder Limburg (Regionalbahn), als auch das Zentrum von Niedernhausen mit Einkauf, Gesundheitsversorgung und öffentlichen Dienstleistungen. Niedernhausen punktet mit ruhiger Lage im Rheingau-Taunus-Kreis und direkter A3-Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



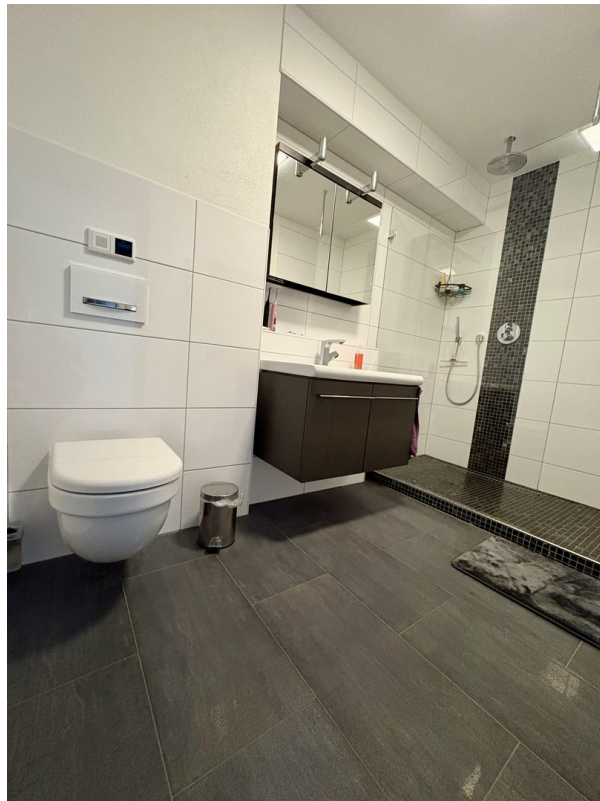
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



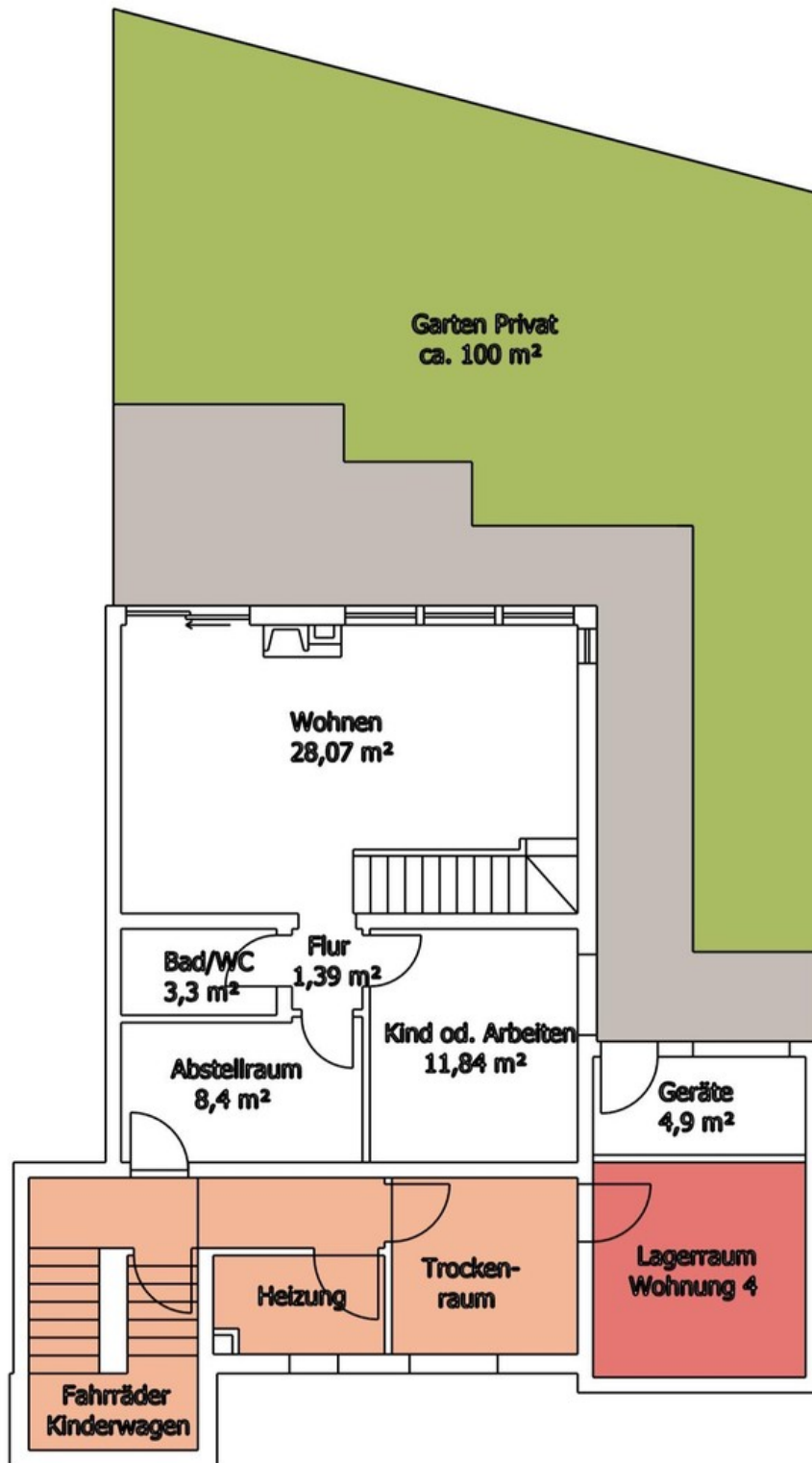
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

