

# Exposé

## Einfamilienhaus in Taunusstein-Niederlibbach Großzügiges Zuhause mit Charakter und traumhaftem Garten



Objekt-Nr. OM-459244

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Nicolai

Nibelungenstraße 15  
65232 Taunusstein-Niederlibbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,15 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Manche Häuser bieten einfach nur Räume – dieses Zuhause bietet Lebensqualität.

In ruhiger Lage von Taunusstein-Niederlibbach erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz für Familienleben, gemeinsame Momente und individuelle Entfaltung.

Schon beim Ankommen vermittelt der schön angelegte Vorgarten mit Hochbeeten und Grünflächen eine warme, einladende Atmosphäre. Hier fühlt man sich direkt zuhause.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Ob gemütliche Familienabende, Spielen mit den Kindern oder Sommerfeste mit Freunden – hier entsteht ein Ort voller Leben und Erinnerungen.

Der Garten lädt mit mehreren Terrassenbereichen, kleinem Teich und gemütlichem Sommerbereich zum Entspannen und Genießen ein. Kinder haben reichlich Platz zum Spielen, während Erwachsene Ruhe und Erholung im Grünen finden.

Durch die direkte Anbindung der Küche an den Essbereich entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre für das Familienleben. Wer modernes, offenes Wohnen bevorzugt, findet hier zudem ein interessantes Gestaltungspotenzial.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich flexibel nutzbare Räume, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit bodentiefer Dusche und Badewanne – perfekt für den Alltag mit Familie.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet weitere vielseitige Möglichkeiten, etwa als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort für größere Kinder oder Gäste. Auch hier steckt noch Potenzial für individuelle Wohnideen.

Besonders praktisch: Das Kellergeschoss bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche mit Hauswirtschaftsraum, zusätzlichem WC, Hobbybereich mit möglichem Küchenanschluss sowie direktem Zugang zur Doppelgarage.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter Dachausbau inkl. Dämmung, Heizungsanlage, Elektrik samt LAN-Verkabelung, Badezimmer, Küche, Klimaanlage sowie Fassadenarbeiten.

## Ausstattung

Kaufpreis: 560.000 €

- Keine Maklerprovision
- Grundstück ca. 780 m<sup>2</sup>
- ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss
- 5 Zimmer
- Doppelgarage
- Großer Garten mit Terrassenbereich
- Zahlreiche Modernisierungen durchgeführt
- Zisterne 8.000 ltr.
- Thermie

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie liegt ruhig und familienfreundlich in Taunusstein-Niederlibbach. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Wiesbaden ist in etwa 15 Minuten erreichbar, ebenso besteht eine gute Anbindung Richtung Idstein und zur A3.

Die naturnahe Umgebung bietet ideale Bedingungen für Familien, die ruhig wohnen möchten und dennoch eine gute Anbindung schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



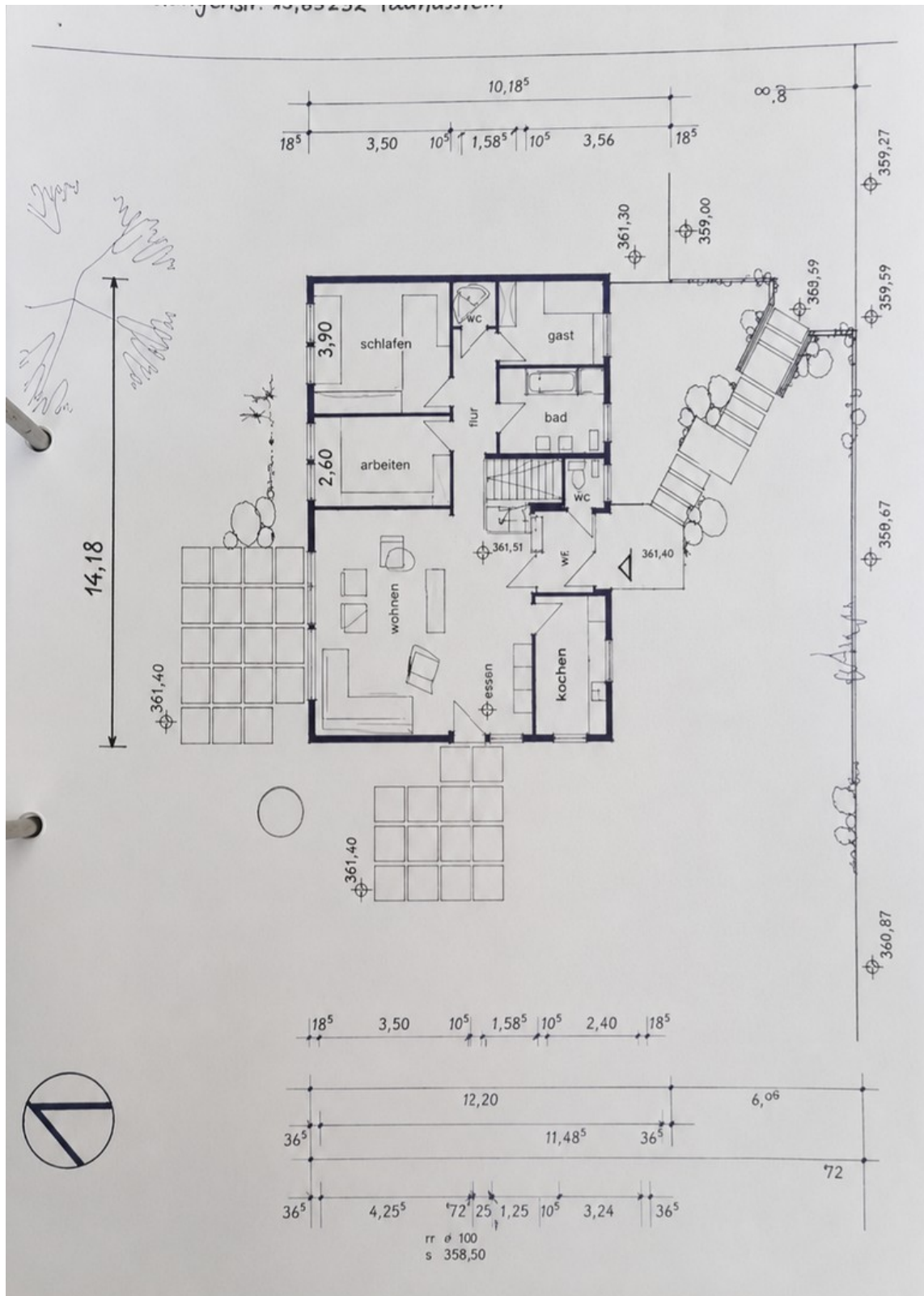
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

