

# Exposé

## Maisonette in Nidderau

### Moderne 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Nidderau Eichen



Objekt-Nr. OM-464854

### Maisonette

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Jasmine Wagner-Estelmann

Wehrstr. 2a  
61130 Nidderau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	344 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Rundum sorglos unter Störchen, Maisonette mit Balkon und Tiefgarage\*\***

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung (Maisonette) mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nidderau. Das Baujahr ist 1993 und die letzte Renovierung fand im Jahr 2026 statt, was für einen zeitgemäßen Zustand spricht. Die Wohnanlage insgesamt (10 Wohneinheiten) ist kontinuierlich modernisiert worden. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC und ein Badezimmer sowie eine bereits ausgestattete Küche mit neuen Küchengeräten (aus 2021). Ein Balkon in Südrichtung lädt zum Verweilen ein, und ein trockener Keller bietet viel Platz und zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung (2018 modernisiert). Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (2026). Ein geräumiger Dachboden mit Sondernutzungsrecht und eine Vorratskammer neben der Küche runden das Bild einer tollen Wohnung mit Hausgefühl ab, in der es sich außergewöhnlich gut leben lässt. Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer im 2. Stock und einen Wohn- und Essbereich im 1. Stock, von dem auch der Balkon abgeht.

Eine Hausverwaltung und ein Hausmeisterservice (inkl. Garten) kümmern sich um Haus und Außenfläche.

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 frei. Sie wird zur Zeit noch von den Eigentümern bewohnt.

## Ausstattung

**\*\*Regelmäßig modernisiert\*\***

- Eichenparkett in allen Wohnräumen. Bodenfliesen im Eingangsbereich, im Gäste WC, in der Küche und im Bad
- Geräumiger Dachboden
- Wallbox am Stellplatz in der Tiefgarage (2026)
- Türen im 1. Stock und Steckdosen in der Küche ausgetauscht (2026)
- Waschbecken im Gäste WC ausgetauscht (2025)
- Fliegengitter erneuert (2025)
- wetterseitige Fenster neu gestrichen (2025)
- Toiletten in 1. Stock und Bad ausgetauscht (2021)
- Küche: Induktionsplatte, Einbauherd, Spüle/ Mischbatterie (2021)
- Heizungsanlage (Öl) erneuert (2018)
- Endenergieverbrauch nach Energieausweis: 119 kWh (Energieklasse D)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns darauf mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Haben Sie bitte etwas Geduld mit uns, wir sind beide berufstätig.

## Lage

**\*\*Attraktive Wohnlage in Nidderau-Eichen\*\***

Die Immobilie befindet sich im Nidderauer Stadtteil Eichen, einer gefragten Wohnlage im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der Ortsteil überzeugt durch seinen dörflichen Charme, eine angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die weitläufigen Feld- und Grünflächen rund um Eichen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind die Städte Hanau, Frankfurt am Main und Friedberg sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Damit bietet Nidderau-Eichen die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, angrenzend an das Vogelschutzgebiet Eichen und zwischen Störchen, und den Vorzügen einer guten Anbindung an die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Ein Wohnstandort, der besonders bei Familien, Berufspendlern und allen geschätzt wird, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnanlage vorne

# Exposé - Galerie



Wohnanlage hinten



Balkon

# Exposé - Galerie



Zusätzliche Abstellkammer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Einbauschränk



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur oben



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/Büro

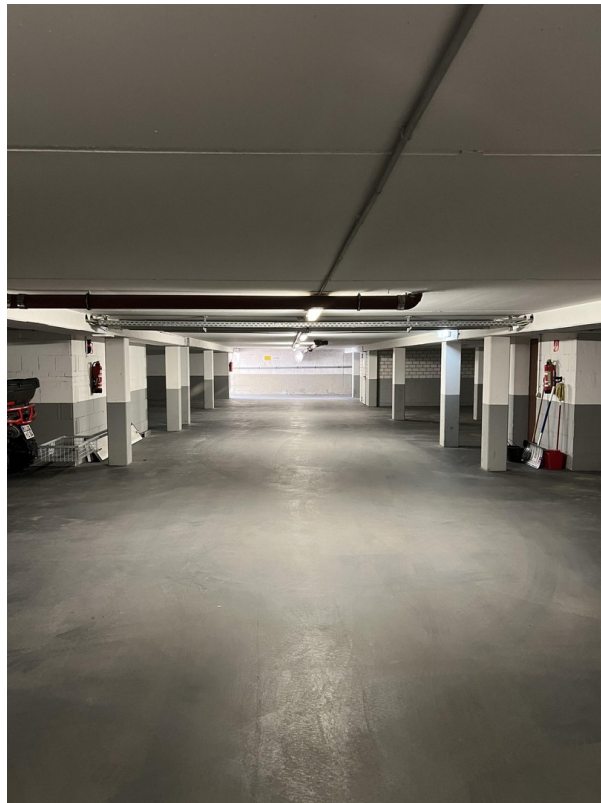


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tiefgarage

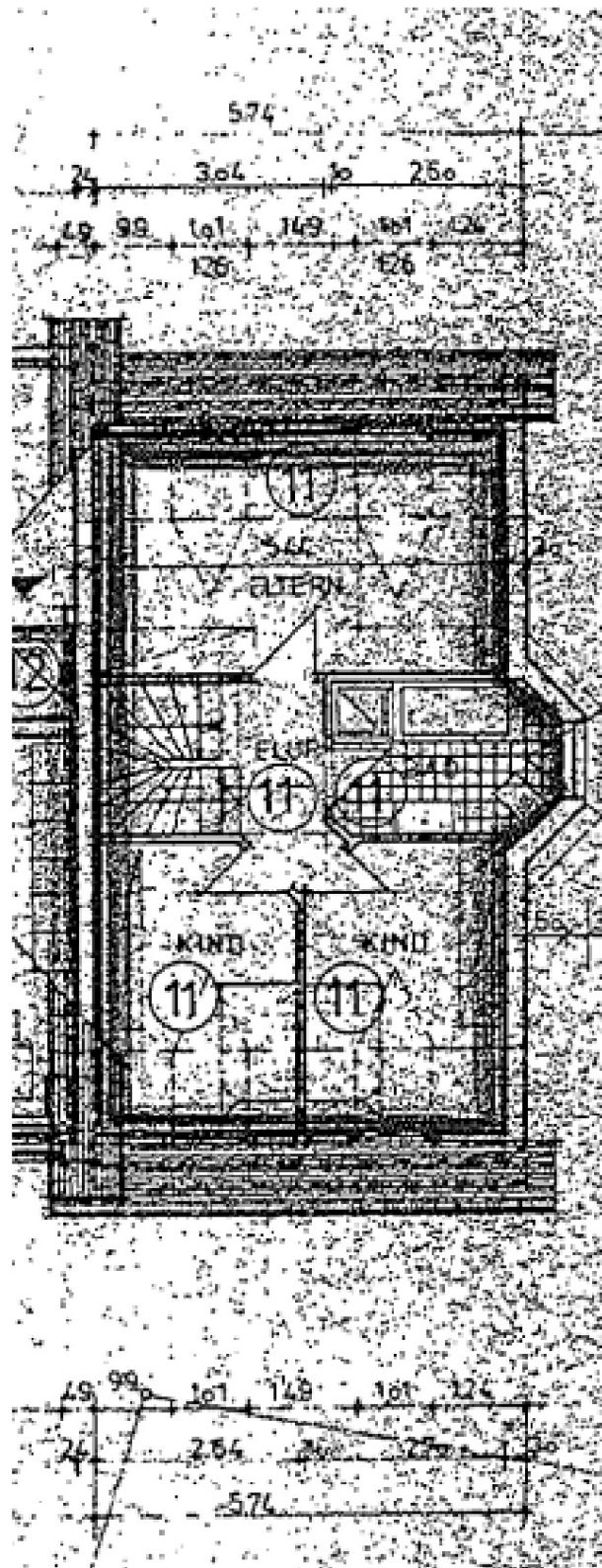
# Exposé - Galerie



Wallbox



# Exposé - Grundrisse



1/1