

Exposé

Erdgeschosswohnung in Niedernhausen

Exklusive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Neubau in Niedernhausen - 117m² mit Terrasse & Garten



Objekt-Nr. OM-467811

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **645.600 €**

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: In einem modernen, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus entsteht diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen attraktiven Außenbereich mit Terrasse und Garten.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 117 m² Wohnfläche

4 Zimmer

Erdgeschoss

Terrasse mit großzügigem Gartenbereich

PKW-Stellplatz verfügbar

Bezugsfertig ab September 2026

Neubau in solider Massivbauweise

Ausführung nach GEG 2024

Ausstattung

Die Wohnung bietet modernen Wohnkomfort mit hochwertiger und energieeffizienter Ausstattung:

Fenster mit einbruchhemmenden Beschlägen

Elektrisch betriebene Raffstores aus pulverbeschichtetem Aluminium

Luftwärmepumpe im Hauswirtschafts-/Technikbereich

Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Aufzug im Gebäude

Eigener Kellerraum

Hochwertige Parkettböden

Fliesen in Bädern und Hauswirtschaftsraum

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich:

Die Terrasse mit großzügigem Gartenanteil wird mit Rasen und Sträuchern angelegt und schafft zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in Niedernhausen im Rhein-Main-Gebiet – direkt angrenzend an die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Gemeinde überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung. Mit Bus und S-Bahn sind sowohl Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main sowie der Flughafen Frankfurt bequem erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

Kindergärten

Schulen

Ärzte und Apotheken

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz:

Sportvereine

Tennisanlagen

Fitnessstudios

Waldschwimmbad

Golfanlage in Idstein in kurzer Fahrdistanz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

