

Exposé

Maisonette in Niedernhausen

5 Zimmer Eigentumswohnung - Haus im Haus



Objekt-Nr. OM-468124

Maisonette

Verkauf: **849.000 €**

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	450 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive und neuwertige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, inklusive 2 Tiefgaragenstellplätzen und einem extra breiten Außenstellplatz, befindet sich in einem gepflegten 9-Parteienhaus (Baujahr 2022) und vereint großzügiges Wohnen mit dem Komfort eines eigenen Gartens. Auf ca. 145 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit Energieeffizienzklasse A. Dank des modernen Aufzugs erreichen Sie Ihr neues Zuhause vollkommen stufenlos und bequem.

Raumaufteilung:

Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der mit einer 3,50 Meter langen, eingepassten Schrankwand optimalen Stauraum bietet. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit über 39 QM. Ein separates Gäste-WC sowie ein 17 QM großes Arbeitszimmer runden diese insgesamt rund 76 QM große Etage perfekt ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich das 19 QM große Schlafzimmer mit eigenem Balkon, zwei weitere helle Zimmer, 13 und 16 QM, (ideal als Kinder- oder Gästezimmer) sowie das moderne 9 QM große Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Ausstattung:

Die Immobilie besticht durch eine hochwertige und stilvolle Materialauswahl:

- Konsequentes, elegantes Schwarz-Weiß-Konzept in der gesamten Wohnung
- Hochwertiger Vinylboden in edler Fischgrät-Optik
- Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Moderne Haustechnik (Energieeffizienzklasse A) mit leistungsstarkem Abluftsystem in den Sanitärräumen

Außenbereich & Parken:

Ein absolutes Highlight ist der ca. 100 m² große private Garten. Für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Zur Wohnung gehören zwei eigene Tiefgaragenplätze sowie ein extrabreiter Außenstellplatz, der sich direkt am Garten befindet.

WICHTIGER HINWEIS FÜR MAKLER:

Makleranfragen für eine Beauftragung sind ausdrücklich nicht erwünscht. Bitte sehen Sie von entsprechenden Kontaktversuchen ab.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einer absolut familienfreundlichen und verkehrsgünstigen Lage in Niedernhausen. Sowohl der Alltag als auch das Pendeln sind hier ideal gelöst:

- ÖPNV: Nur 7 Minuten zu Fuß bis zum Bahnhof Niedernhausen;
- Wiesbaden HBF: 14 Minuten mit dem Auto oder 22 Minuten mit der Bahn;

- Frankfurt HBF: 25 Minuten mit dem Auto oder 30 Minuten mit der Bahn;
- Flughafen FFM: 19 Minuten mit dem Auto oder 54 Minuten mit der Bahn;
- Infrastruktur für Familien: Eine bilinguale Kindertagesstätte ist nur 5 Gehminuten entfernt, zur örtlichen Schule (mit verschiedenen Zweigen) spazieren Sie in 9 Minuten;
- Alltag & Einkaufen: Diverse Einkaufsmärkte befinden sich direkt im Ort, der Autobahnanschluss ist ebenfalls in wenigen Minuten schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	40,10 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss



Arbeitszimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich im Erdgeschoss



Wohnbereich im Erdgeschoss

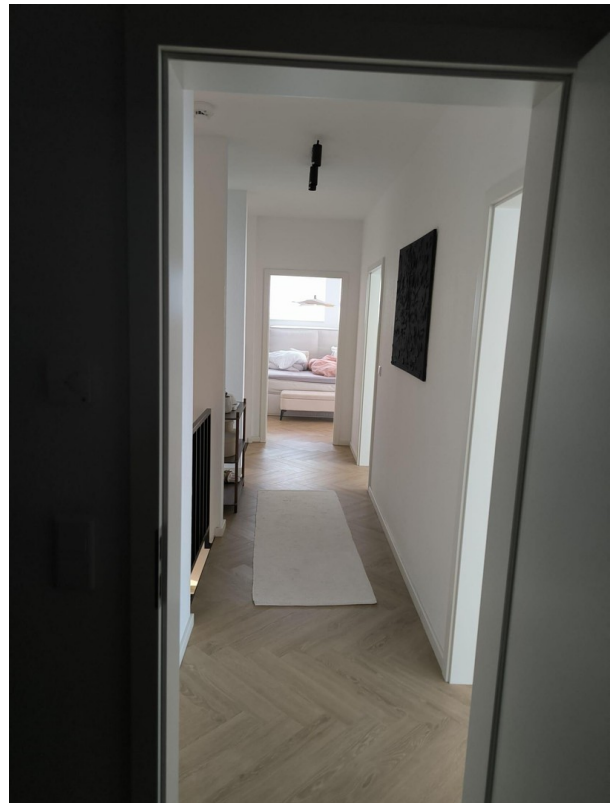
Exposé - Galerie



Offene Küche



Treppe zum Obergeschoss



Flur im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Balkon am Schlafzimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Sportzimmer



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss

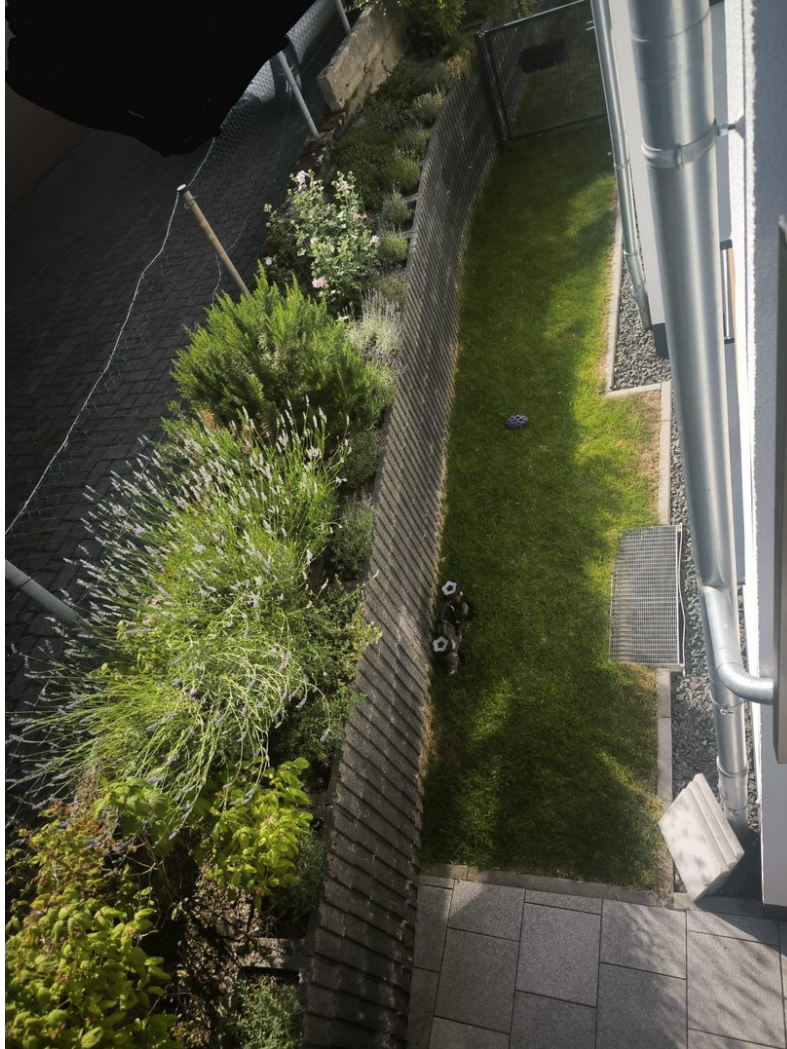


Badezimmer Obergeschoss



Gartenansicht mit Stellplatz

Exposé - Galerie



Gartenansicht vom Balkon

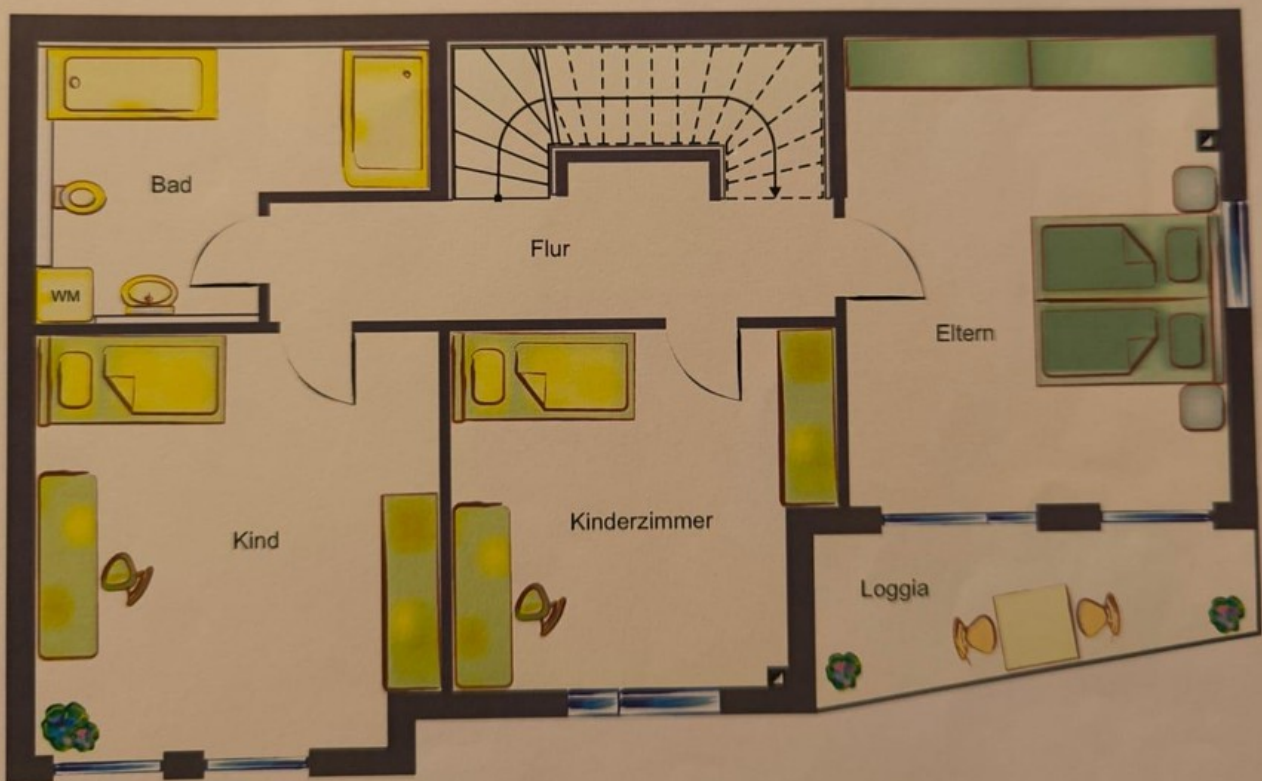
Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr. 3 - OG	m ²
Flur	7,60
Bad	8,95
Kind	16,79
Kind	13,74
Eltern	19,05
Loggia (1/2)	3,145
Gesamt	69,275



Grundriss Obergeschoss