

# Exposé

## Wohnung in Niedernhausen

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Ideal für Singles, Paare oder als smarte Kapitalanlage!**



Objekt-Nr. OM-468210

### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

65527 Niedernhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	10	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	212 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob als neues, eigenes Zuhause oder als renditestarke Investition – diese frisch und vollständig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Niedernhausen überzeugt auf ganzer Linie. Sie befindet sich im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1966. Da die Wohnung leer übergeben wird, bietet sie Ihnen maximale Flexibilität in der Nutzung.

Auf gut geschnittenen 42 Quadratmetern erwartet Sie ein moderner, einzugsbereiter Zustand. Vom Eingangsflur aus erreichen Sie das helle Wohn- und Esszimmer, das gemütliche Schlafzimmer, die Küche sowie das modernisierte Tageslichtbad, welches mit begehbaren Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Ein praktischer Abstellschrank im Flur sorgt für zusätzliche Ordnung. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum eigenen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und manuellen Rollläden.

Die Wohnanlage bietet zudem Annehmlichkeiten wie zwei Personenaufzüge, einen eigenen Kellerraum, einen Fahrradabstellraum sowie einen Gemeinschaftstrockenraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Niedernhausen ist eine äußerst attraktive Gemeinde im Naturpark Rhein-Taunus. Die Lage vereint naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung in die Metropolregion Rhein-Main.

Sowohl Wiesbaden als auch Frankfurt am Main und der Taunus sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler hochinteressant macht. Die Infrastruktur in Niedernhausen ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Die grüne Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung in der Natur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer



Badezimmer