

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niddatal

### PROVISIONSFREIER Familientraum in Niddatal- Assenheim



Objekt-Nr. **OM-293750**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Creutzburg  
Mobil: 0152 34240169

61194 Niddatal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem Familientraum in ruhiger und begehrter Lage von Niddatal-Assenheim.

Hier können Ihre Kinder unbeschwert drinnen, im Garten oder auf der ruhigen Straße spielen.

Die Schule (Grund-, Haupt- und Realschule) und auch ein Kindergarten sind fußläufig schnell erreicht.

Dieses tolle Haus verfügt derzeit über 6 Zimmer, zwei Bäder und einen vollwertigen Keller mit hohen Decken in begehrter Wohnlage mit unverbaubarem Fernblick. Hierdurch ist genügend Platz für Familie und Homeoffice.

Sie betreten das lichtdurchflutete Haus durch eine hochwertige, einbruchhemmende Eingangstür aus dem Jahre 2013 und gelangen in den großzügigen Eingangsbereich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Ihrer Sonnenterrasse und dem Garten. Die Küche, ein Duschbad und ein weiteres, sehr geräumiges Zimmer finden Sie ebenfalls im Erdgeschoss. Alle Räume verfügen über große Fensterflächen. Aus dem Eingangsbereich gelangen Sie über ein offenes und helles Treppenhaus in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei sehr große Räume, ein Bad mit Wanne und zwei weitere, kleinere Zimmer. Auch hier verfügen alle Räume über sehr großzügige Fenster.

Im Untergeschoss (ca. 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche) des Hauses erwartet Sie eine große Waschküche mit Ausgang in den Gartenbereich, ein ausgebauter Hobbyraum (dieser eignet sich für verschiedenste Nutzungen), die Ölzentralheizung und ein nicht ausgebauter Kellerraum.

Als zusätzliche Fläche bietet sich der nicht ausgebaute Dachboden an.

Mit kleinen Umbaumaßnahmen kann dieses Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Sämtliche Anschlüsse liegen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss.

Des Weiteren wäre auch noch ein Anbau zur Erweiterung der Fläche denkbar.

Abgerundet wird dieses tolle Angebot durch einen traumhaften Garten mit Gartenhaus und Teich, einer Garage und unverbaubarem Fernblick.

Es sind bereits folgende Modernisierungen erfolgt:

- Heizung (1997)
- Dacheindeckung (1997)
- Fassade angelegt (2014)
- Fenster teilweise aus 2010

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Creutzburg Immobilien

Inh. Daniel Creutzburg

Altkönigstraße 35d

61194 Niddatal

Kontakt

Telefon: 06034 4028665

Mobil: 0152 34240169

E-Mail: dc@creutzburg-immobilien.de

Aufsichtsbehörde

Wetteraukreis

Berliner Straße 31

63654 Büdingen

<http://www.wetteraukreis.de>

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Niddatal- Assenheim ist der größte Stadtteil von Niddatal und verfügt über seine sehr gute Infrastruktur. Hier finden Sie zwei Kindergärten, zwei Supermärkte (Rewe und Edeka), Banken (Sparkasse und Volksbank), Metzger, mehrere Bäcker, mehrere Ärzte, Physiotherapeuten, einen Bahnhof und vieles mehr.

Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch dem Auto sind, Friedberg, Bad Nauheim und auch Frankfurt schnell erreicht. Für alle Pendler fährt im benachbarten Wöllstadt oder Bruchengraben eine S-Bahn inkl. eines kostenfreien Parkplatzes.

Das Haus befindet sich auf einer ruhigen Anhöhe mit unverbaubarem Fernblick.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

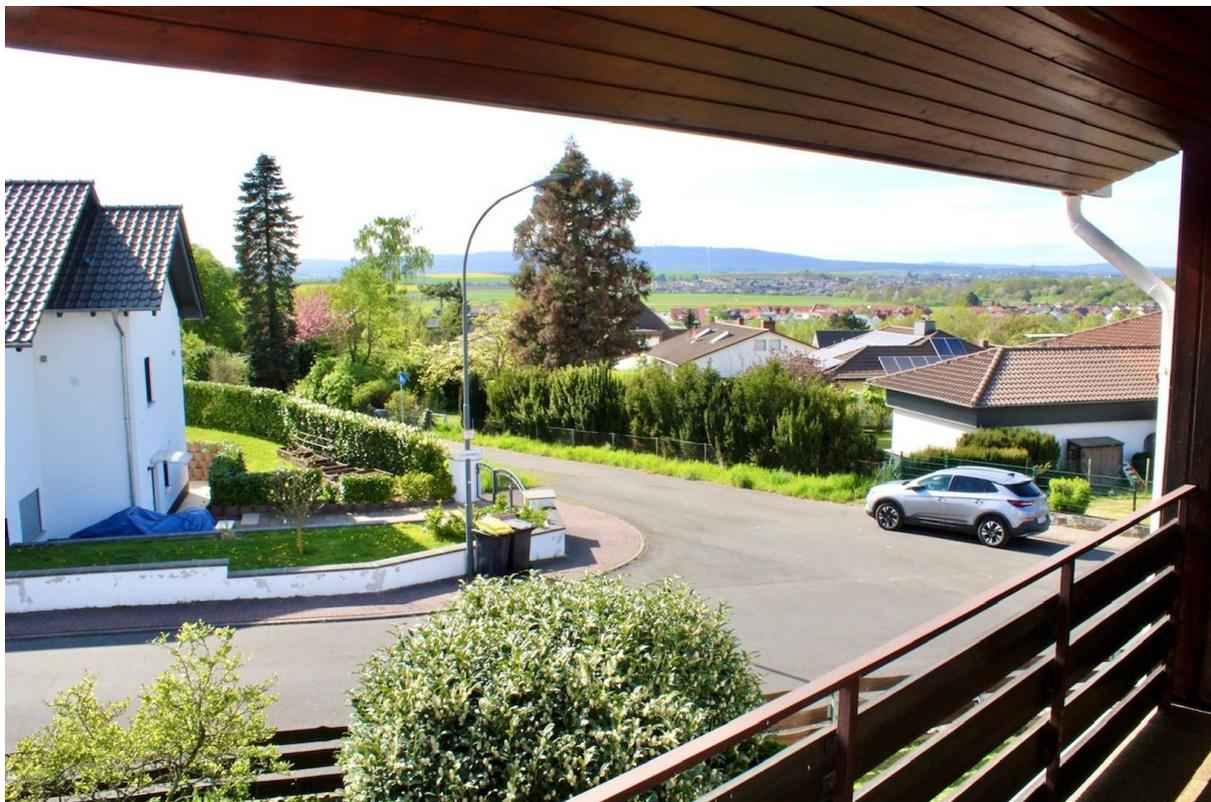
# Exposé - Galerie



Bad



Hobbyraum



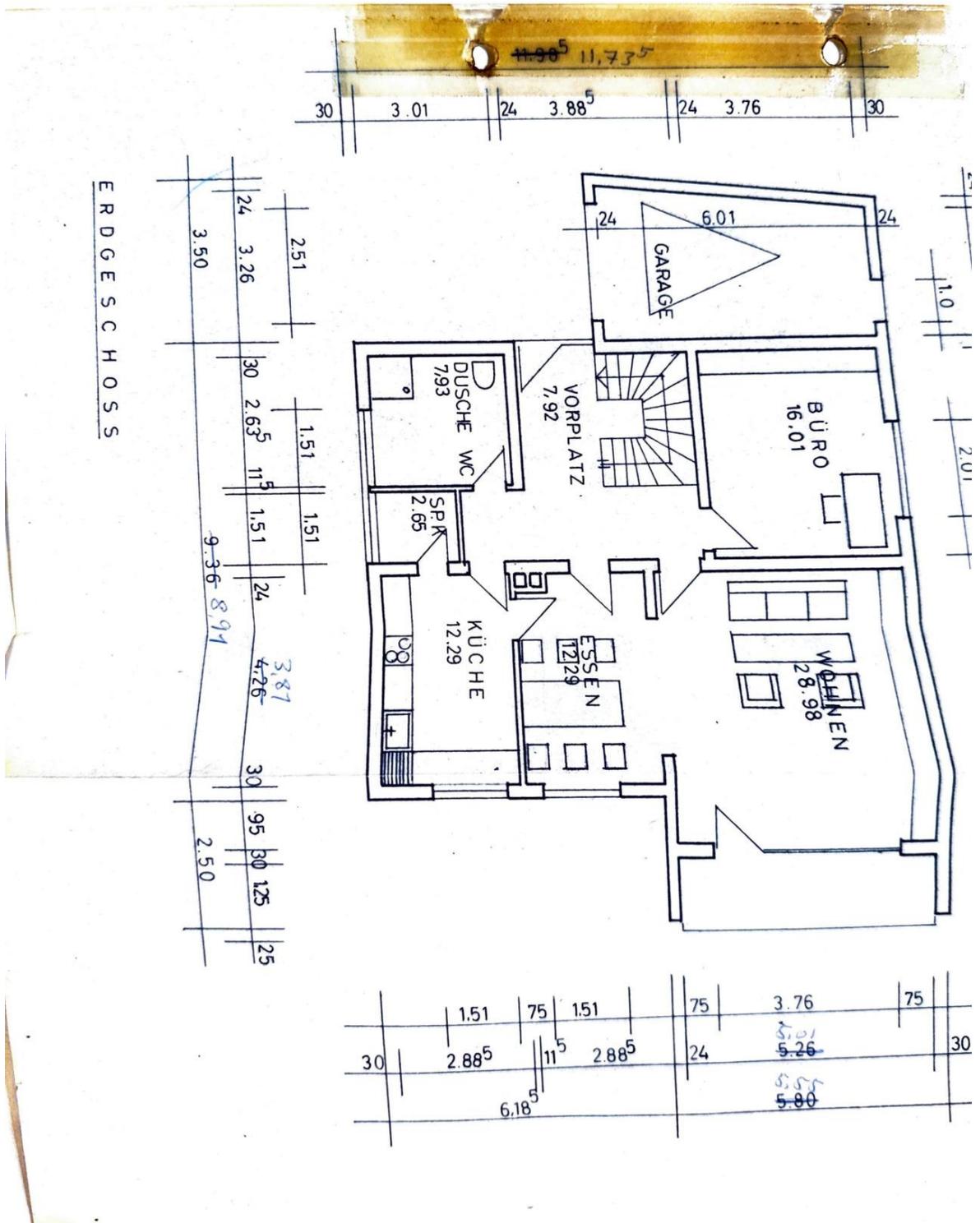
Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



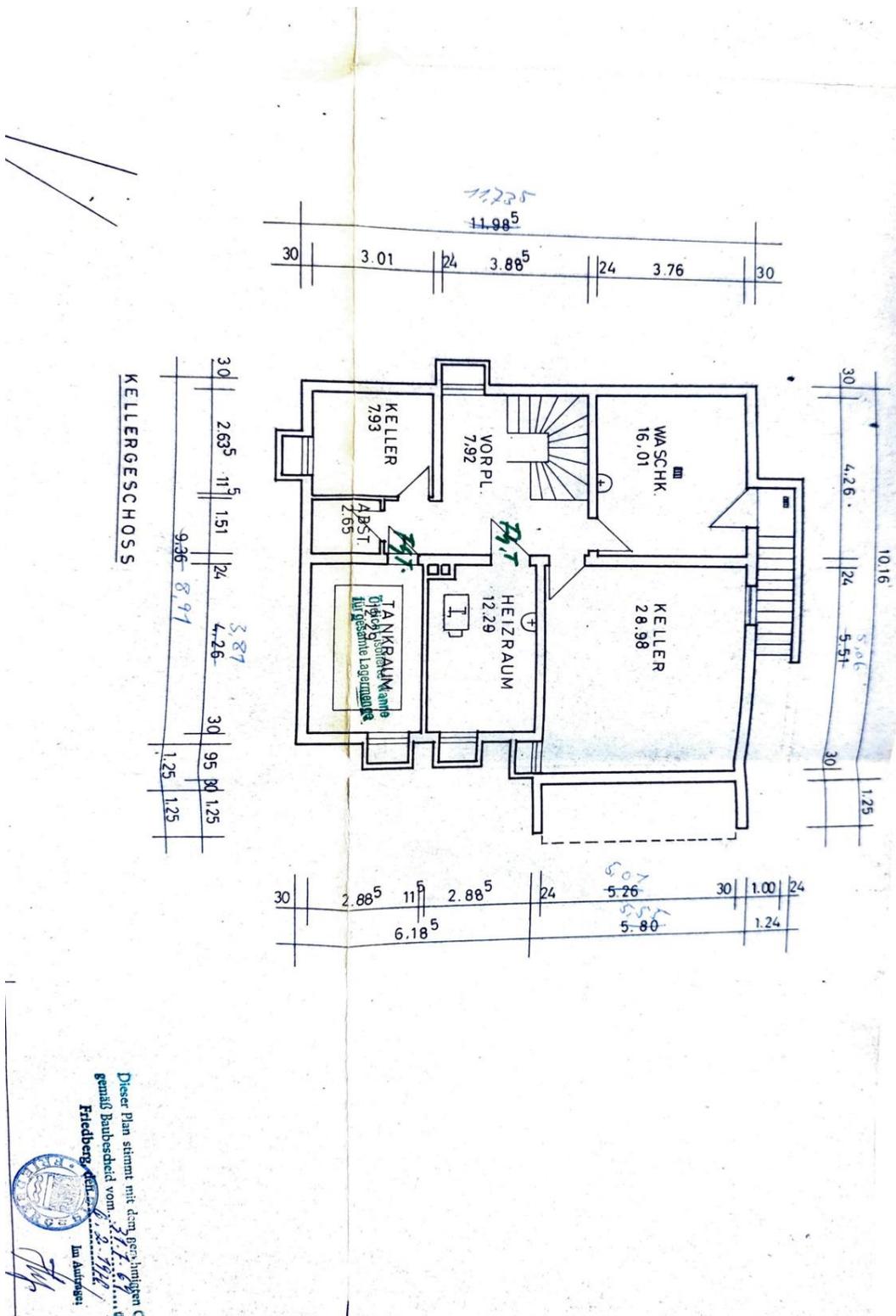
Garten

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Dieser Plan stimmt mit dem genehmigten C  
 gemäß Baubescheid vom 21.1.1918  
 Friedberg, Kell. 2  
 Im Auftrag:  
 [Signature]