

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

Scout-ID: 143689373
Objekt-Nr.: 047232405



Ihr Ansprechpartner:

RW-Immobilien Consult - ADIVA eG
Herr Rainer Wildemann
E-Mail: rw.immobilien@mac.com
Tel: +49 6081 686846
Mobil: +49 172 6107996
Fax: +49 6081 686856
Web: <https://www.rw-immob.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	662,00 m ²
Nutzfläche ca.:	37,62 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1976
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	149,40 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	2002
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57%

Provision für Käufer
Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, wird eine vom Käufer zu zahlende Maklerprovision in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis incl. 19% MWST zur Zahlung fällig.

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde ca. 1976 als freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welche über einen 2. sep. Zugang verfügt, auf einem ca. 662m² großen Sonnengrundstück in südwestlicher Ausrichtung erstellt. Aufgrund der Einliegerwohnung bieten sich auch in steuerlicher Hinsicht, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. Denkbar wäre eine Nutzung als 2 Generationenhaushalt, oder in der Kombination Wohnen und Arbeiten.

Aufteilung Erdgeschoss: Flur (ca.3,63m²), Tageslichtbad/WC (ca. 7,43m²), 2 Wohnzimmer (ca. 21,20 & 16,0m²), Esszimmer (ca. 9,45m²) mit Zugang zur überdachten Terrasse (1/2 anrechenbar, ca. 6,0m²), Küche (ca. 9,0m²).

Bei Zusammenlegung von Küche und Esszimmer, könnte man eine Wohnküche mit ca. 18,45m² Gesamtgröße gestalten.

Die Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 72,71m²

Aufteilung Dachgeschossebene: Flur (ca. 7,15m²), Tageslichtbad/WC (ca. 7,42m²), Schlafzimmer (ca. 16,26m²) mit Zugang zur Loggia (1/2 anrechenbar, ca. 1,6m²), Flur (ca. 4,62m²), Kinderzimmer (ca. 16,83m²), Abstellflächen.

Die Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 54,0m²

Dachboden: Abstellfläche

Aufteilung Einliegerwohnung Gartenebene: Flur (ca. 3,04m²), Bad/WC (ca. 2,36m²), Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang (ca. 19,0m²), Schlafzimmer (ca. 11,91m²), Kochnische (ca. 6,19m²).

Die Gesamtwohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 42,50m²

Kellerfläche/Nutzfläche: Heizungsraum (ca. 7,43m²), Abstellkeller (ca. 12,09m²), Garage mit direktem Gartenzugang (ca. 18,10m²),

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 37,62m²

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 169,21m²

Die gesamte Gebäudenutzfläche beträgt ca. 206,83m²

Ausstattung:

Neuwertlg angelegter Hausfassaden-Anstrich
Travertien-Steinplatten in Flur und zur Einliegerwohnung.
Wohnräume im EG mit Parkettfliesen.
Marmortreppenstufen zum Dachgeschoss
Isolierglasfenster mit Rolläden
Viessmann Niedertemperatur-Zentralgasheizung
Gartenhaus mit Stromanschluss
Einzelgarage, sowie 2 PKW-Abstellplätze.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer der besten und nachgesuchtesten Lagen von Niedernhausen.
Die Bushaltestelle mit Direktverbindung zur S-Bahnstation Niedernhausen, erreichen Sie auf kurzem Fußweg.

Niedernhausen, erreichen Sie auf kurzem Fußweg.
Fußläufig ist die S-Bahnstation in ca. 13 Minuten erreichbar.
Schulen und Kindergarten sind ebenfalls fußläufig auf kurzem Weg erreichbar.
Alle bekannten Discounter, sowie ein REWE-Markt befinden sich vor Ort.
Niedernhausen genießt den Ruf als familienfreundliche Gemeinde.
Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist per Bahn oder PKW schnell erreichbar.
Mit dem PKW fahren Sie in die Landeshauptstadt über die B455 in ca.18 Fahrminuten, 15km (Kurpark)
Die Frankfurter City erreichen Sie mit dem PKW in ca. 35 Fahrminuten

Sonstiges:

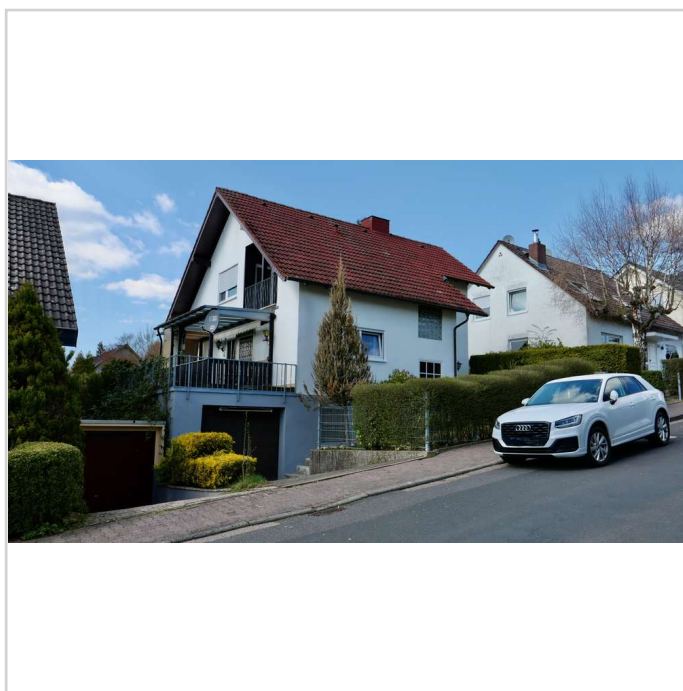
Die Immobilie steht nach Absprache zum Bezug zur Verfügung.

Wir bieten die Immobilie im Alleinauftrag an.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

Sprechen Sie uns betreffend der Finanzierung an.

Unser Finanzierungspartner berät Sie gerne zu allen Fragen rund um die Finanzierung einer Immobilie.



Hausansicht

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Hausansicht3



Hausansicht4



Schlafzimmer OG mit Balkonzuga



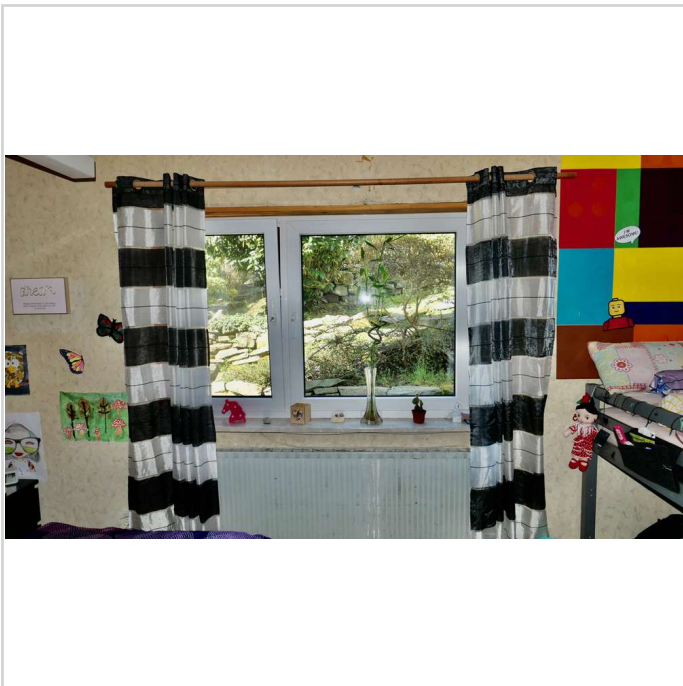
ELW mit Gartenzugang

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage

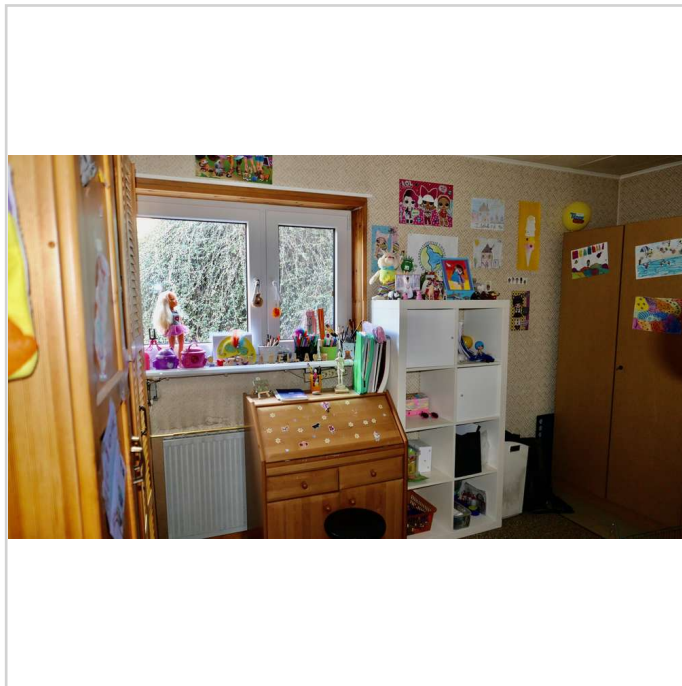


65527 Niedernhausen

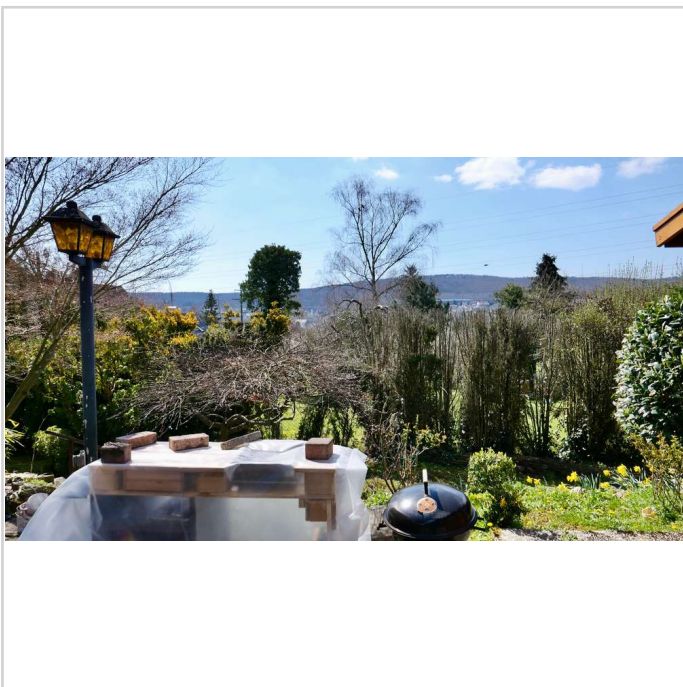
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



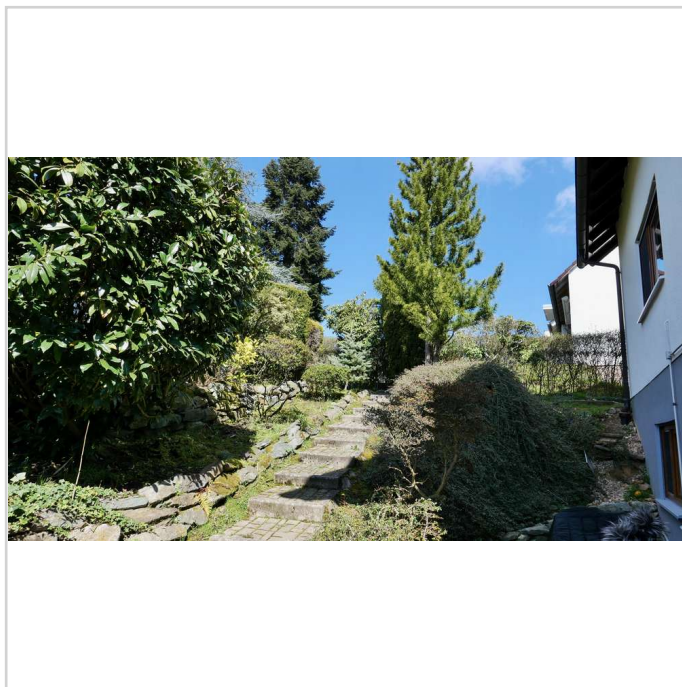
ELW



Kinderzimmer ELW



Fernblick



Garten-Blick..

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage

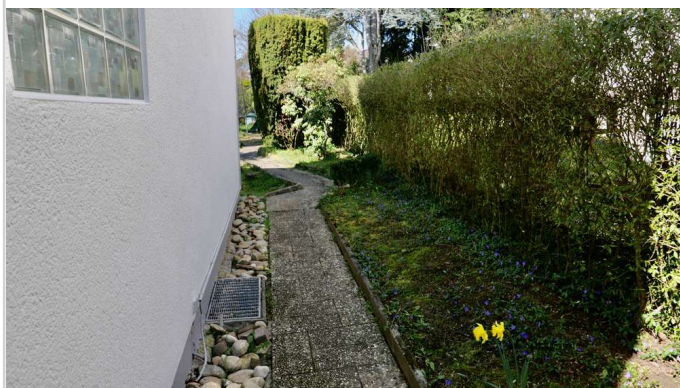


65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Gartenblick



Garten



Gartenseite



Garten1

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

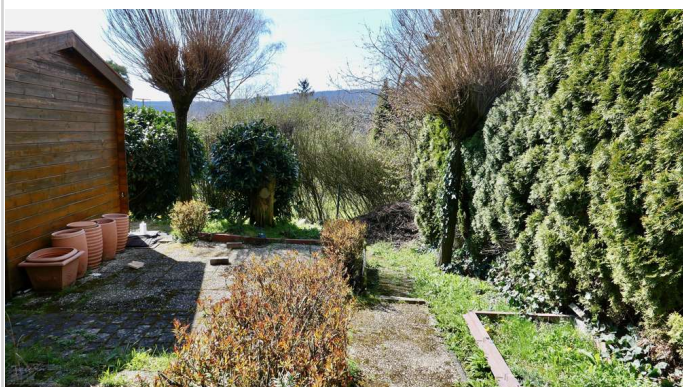
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Gartenhütte mit Strom



Hauszugangsweg



Garten3



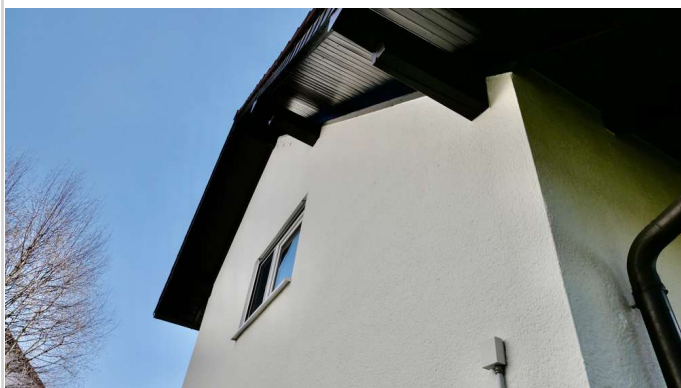
Rückseite

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Hausfassade neu gestrichen



L1005752



Duschbad/ELW



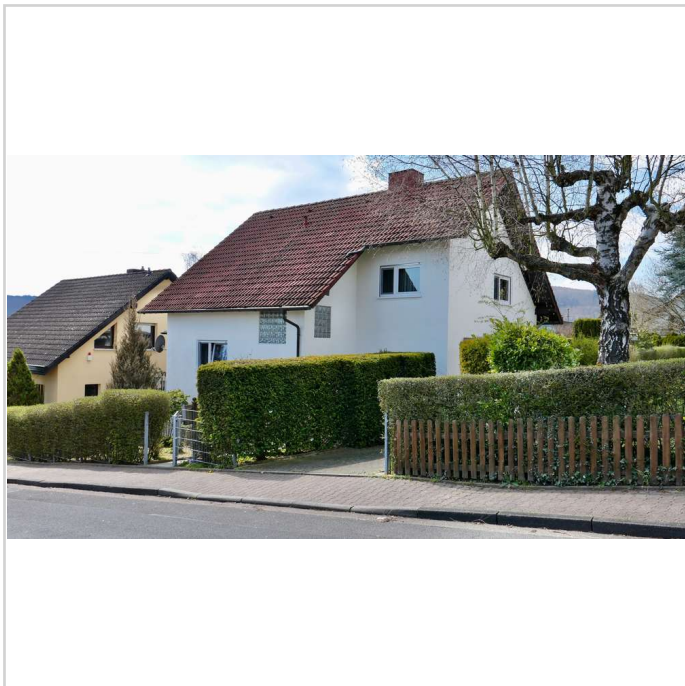
Gas-ZH

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Hausansicht5

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



EG

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



DG

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 169,21 m²
 Kaufpreis: 495.000,00 EUR



ELW : UG

Freist. EFH mit ELW, direkt in Niedernhausen in bevorzugter sonniger Südwestlage



65527 Niedernhausen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 169,21 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

