

## Schöne 3 ZKB-Wohnung mit EBK + Balkon

Objekt: 6456 • 65527 Niedernhausen-Niederseelbach  
840,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	6456
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	65527
Ort	Niedernhausen-Niederseelbach
Etage	2
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	200,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.12.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Gas
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	180,00 €
Warmmiete	1.020,00 €
Kaution	2.520,00 €
Kaltmiete	840,00 €
Verfügbar ab	15.01.2026

## Beschreibung

Diese hübsche 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses in kleiner Einheit, in Niederseelbach, einem Ortsteil von Niedernhausen.

Die Wohnung ist funktionell gut geschnitten und bietet dem Single oder dem Paar genug Raum zum Wohlfühlen.

Im Flur ist ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Neben einem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres kleines Schlafzimmer oder Büro sowie ein hell belichtetes Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon zur Verfügung.

Die moderne Einbauküche ist mit E-Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Spülmaschine ausgestattet. Das Bad ist hell mit großem Fenster, großer Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und praktischer Handtuchheizung ausgestattet.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung.

## Lage

Landschaftliche Schönheit und Standortgunst zeichnen die Wohnsitzgemeinde aus. Von keiner Stelle der Gemeinde ist es weiter als 5 Minuten zur freien Landschaft und zum Wald. Von Niederseelbach verkehren täglich Linienbusse zum 3 km entfernten Bahnhof in Niedernhausen. Die S-Bahn Linie S2 verbindet Niedernhausen im Taktverkehrs mit der Finanzmetropole Frankfurt am Main. In 5 km Entfernung befindet sich der Anschluss zur Bundesautobahn A3 Frankfurt-Köln. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist durch einen regelmäßigen Eisenbahn- und Bus Linien Verkehr mit Niedernhausen verbunden - zur Stadtmitte ca. 30 Minuten. Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über eine attraktive und familienfreundliche Infrastruktur. Attraktive und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind direkt vor Ort in Niedernhausen.

## Ausstattung Beschreibung

- Küche mit neuer Einbauküche
- TGL- Duschbad Waschtisch mit Unterschrank u. Handtuchheizung
- Balkon
- Kellerabteil
- Waschkeller

## Impressionen



Küche



Schlafzimmer





Zimmer



Dusche



Flur



Balkon



Ausblick

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Iris Reinhardt  
Reber Immobilien Service GmbH  
Hauptstr. 47  
65817 Eppstein

Telefon: 06198-502328

Mobil: 0173-9438473

E-Mail: [reinhardt@reber-immobilien.de](mailto:reinhardt@reber-immobilien.de)

Web: [www.reber-immobilien.de](http://www.reber-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.