

Sehr schöne 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage von Niedernhausen

Objekt: 6494 • 65527 Niedernhausen
244.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	6494
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65527
Ort	Niedernhausen
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Loggia	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 5.000,00 € (Kauf)
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	156 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	244.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	364,00 €
Vermietet	Ja

Beschreibung

Es erwartet Sie eine gepflegte Wohnung mit in optimaler Wohnlage - Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich der praktische Grundriss, der sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideale Wohnbedingungen bietet. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die separate Küche ist funktional geschnitten. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das hell geflieste Duschbad präsentiert sich freundlich und pflegeleicht. In den Wohnräumen wurde moderner Vinylboden verlegt, während Küche und Bad mit Fliesen ausgestattet sind – eine gelungene Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Diese Erdgeschosswohnung vereint eine solide Ausstattung mit einer attraktiven Lage in Niedernhausen und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage.

Lage

Niedernhausen, welches sich durch seine landschaftliche Schönheit sowie durch seine Standortgunst auszeichnet, zählt ca. 15.000 Einwohner. Die in sechs Ortsteile aufgeteilte Wohnsitzgemeinde verfügt nicht nur über einen ortprägenden Charakter, der sich zum Beispiel durch die vielen historischen Gebäude auszeichnet, sondern auch über gepflegte Wanderwege, die die einzelnen Ortsteile sowie überörtliche Wanderwege verbinden. Der Versuch der Gemeinde, sich ständig im Interesse der Bevölkerung aber auch der Gäste zu verbessern, zeigt sich nicht nur darin, dass es vorzügliche Einkaufsmöglichkeiten gibt, sondern zudem eine vorzügliche ärztliche Versorgung. Außerdem hat man in Niedernhausen ein vielseitiges Freizeitangebot. Dazu kommt die gute Verkehrsanbindung, die S-Bahn-Linie 2 verbindet Niedernhausen im Taktverkehr mit der Finanzmetropole Frankfurt am Main, die ca. 30 km entfernt ist. In 1,5 km Entfernung befindet sich der Anschluss zur Bundesautobahn A3 Frankfurt-Köln. Die Landeshauptstadt Wiesbaden (13 km) ist durch einen regelmäßigen Eisenbahn- und Bus-Linien-Verkehr mit Niedernhausen verbunden - zur Stadtmitte ca. 30 Minuten. Der Flughafen von Frankfurt befindet sich in etwa 20 Min Entfernung.

Ausstattung Beschreibung

- Küche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Hell gefliestes Duschbad
- Vinylboden u. Fliesen
- Großer Kellerraum
- Außenstellplatz für 5.000 €

Impressionen



Flur



Küche



Großzügiges Schlafzimmer



Duschbad



Loggia



Hausansicht

Grundriss



Grundriss EG

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

Web: 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.