

Möblierte Dachgeschosswohnung in Waldrandlage

Objekt: 6539 • 65527 Niedernhausen
1.090,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	6539
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	65527
Ort	Niedernhausen
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Gäste WC	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 40,00 € (Miete)
Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	125,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	08.01.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	1.430,00 €
Kaution	3.270,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €

Verfügbar ab	01.09.2026
Haustiere	nach Vereinbarung

Beschreibung

Diese gepflegte und gut ausgestattete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus in Waldrandlage. Die Wohnung wird möbliert angeboten und verbindet modernes Wohnen mit einem besonderen Wohngefühl. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine sofort bezugsfertige Wohnung suchen.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein großes Fenster bis unter den Dachfirst sorgt für viel Tageslicht und unterstreicht gemeinsam mit den hohen Decken den großzügigen Charakter der Räume. Der gemütliche Kamin schafft besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre und verleiht dem Wohnbereich zusätzlichen Charme.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Die geschmackvolle Möblierung rundet das Gesamtbild ab und ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Wohlfühlmomente. Ein separates Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss.

Über eine Raumpartreppe erreichen Sie die offene Galerie, die sich hervorragend als Schlafbereich, Homeoffice oder individueller Rückzugsort nutzen lässt. Durch die offene Gestaltung bleibt das luftige und großzügige Raumgefühl erhalten.

Weiterhin steht Ihnen ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Lage am Waldrand verbindet naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Spazier-, Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Städte bequem erreichbar.

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

- Schicke Einbauküche
- Wohn- u. Essbereich mit Kamin
- Modernes Wannenbad
- Gäste-WC
- Hochwertiger Vinylboden
- Balkon mit neuer Markise
- Kellerraum
- Wasch- u. Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz für 40 €

Impressionen



Wohnbereich/ Galerie



Blick von Galerie



Essbereich



Küche



Kühlgefrierkombination



Schlafzimmer



Innenliegendes Wannenbad



Galeriebereich



Galeriebereich



Gäste-WC



Flur

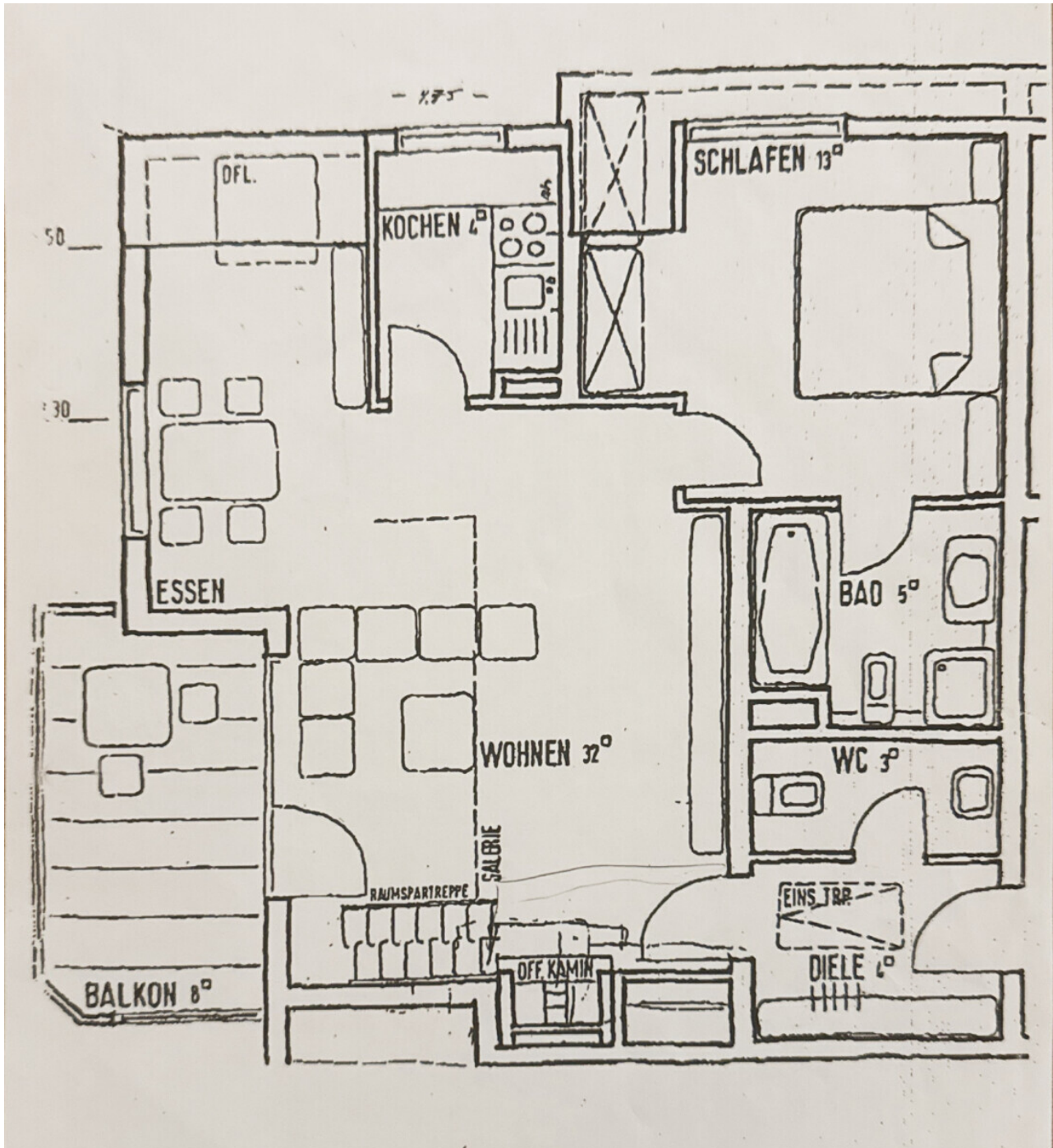


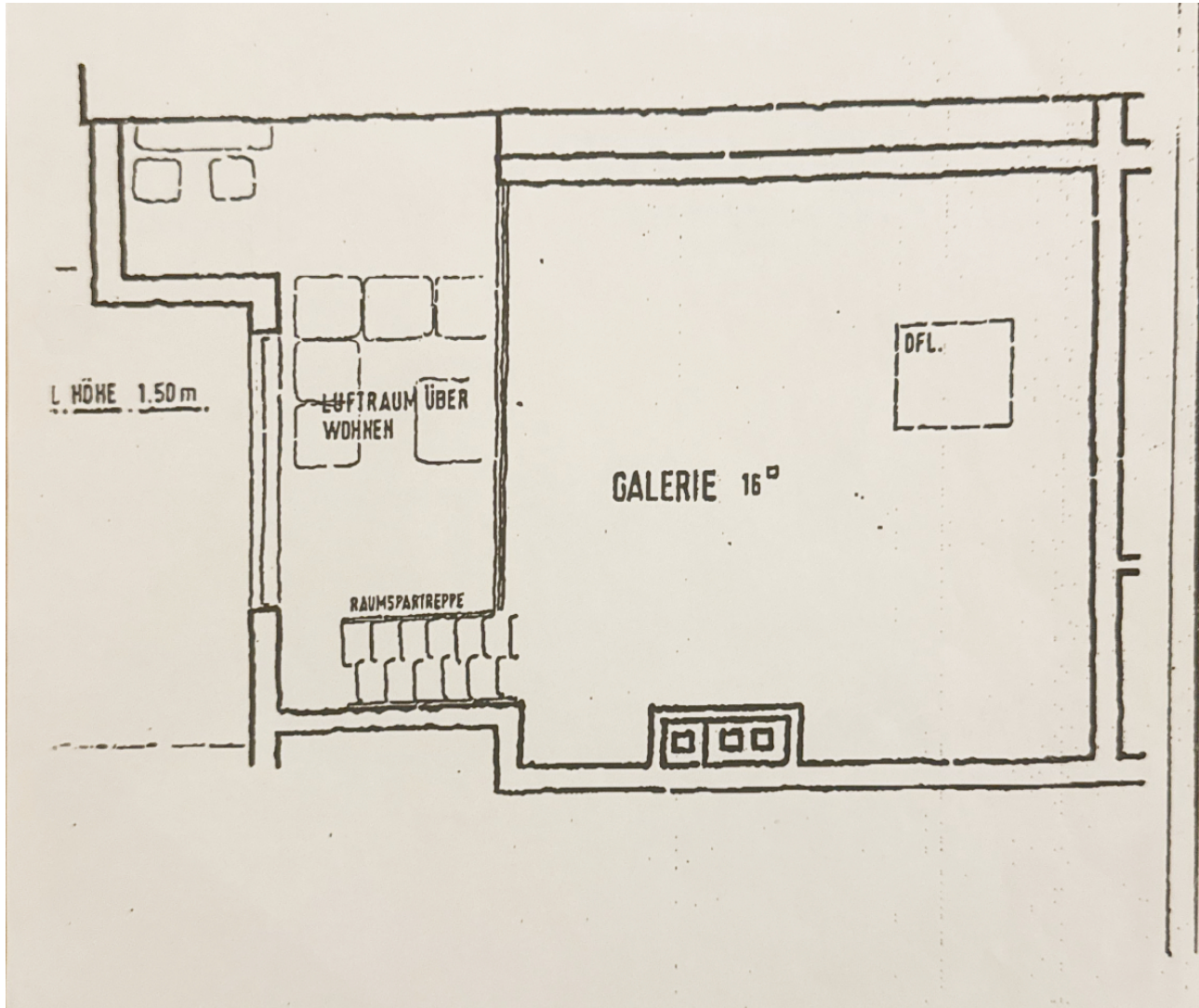
Balkon



Hausansicht

Grundriss





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.