REBER IMMOBILIEN

Charmante 2,5 Zimmer DG-Wohnung mit Ausbaupotenzial, ruhige Lage + Weitblick !

Objekt: 6543 • 65527 Niedernhausen-Oberseelbach
199.000,00 €



Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6543
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65527
Ort	Niedernhausen-Oberseelbach
Wohnfläche	ca. 58 m^2
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze à 5.000,00 € (Kauf)
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	127,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.08.2030
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57 inkl. MwSt.
Hausgeld	360,00 €

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Beschreibung

Diese charmante und gepflegte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Charakter und eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Sie befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage am Waldrand – ideal für alle, die Natur und Erholung schätzen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft ein gemütliches Raumgefühl. Eine Einbauküche ist vorhanden. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse – der perfekte Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen.

Zur Ausstattung gehören zwei gut geschnittene Zimmer, ein helles Tageslichtbad mit Wanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Ein weiteres Zimmer wird als Schlafzimmer genutzt.
Die Wohnung ist erweiterbar. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden und somit durch ein drittes Zimmer der Wohnraum vergrößert werden.

Weiterhin stehen Ihnen 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus wird durch eine neue Ölheizung beheizt und präsentiert sich insgesamt in sehr gepflegtem Zustand.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung oder auch als Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im idyllischen Niedernhausen-Oberseelbach, einem charmanten Ortsteil im Rheingau-Taunus-Kreis. Eingebettet in die waldreiche Landschaft des Naturparks Rhein-Taunus bietet Oberseelbach ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert – ideal für Naturliebhaber und Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber im Grünen wohnen möchten.
Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Der Bahnhof Niedernhausen mit S-Bahn-Anschluss nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg ist in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine regelmäßige Busverbindung (Linie 240) zwischen Oberseelbach und dem Bahnhof Niedernhausen, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist. Über die nahegelegene A3 besteht zudem eine schnelle Verbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

In Niedernhausen finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Oberseelbach selbst überzeugt durch ein lebendiges Dorfleben mit Vereinen, Festen und einem aktiven Miteinander. Freizeitliebhaber genießen zahlreiche Wander- und Radwege direkt vor der Haustür, Sportmöglichkeiten sowie den nahen Naturpark Rhein-Taunus.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und optimaler Anbindung macht Oberseelbach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort – perfekt für alle, die Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Wohn- u. Essbereich mit offener Küche
- Einbauküche
- TGL- Wannenbad
- Gäste WC
- Terrasse
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Ausbaureserve im Dach
- 2 Außenstellplätze
- Ölzentralheizung, neu in 2024

Impressionen



Eingang/ Flur



Flur

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Zimmer 1



TGL-Bad

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Gäste-WC



Zimmer 2



Offene Küche ...



...Wohn- u. Essbereich



Küche



Loggia

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Ausblick



Hausansicht

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Grundriss



Grundriss Wohnung

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

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.