Niedernhausen / Oberjosbach

Großzügiges Mehrparteienhaus mit Weitblick und unterschiedlichen Nutzungsoptionen

??????? ????????: 25192007

???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 734 m²

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25192007
?????????	ca. 270 m²
???????	9
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1975
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	695.000 EUR
?????????	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 65 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.08.2032
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	94.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1975

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?? ???????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?? ???????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?? ???????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?? ???????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

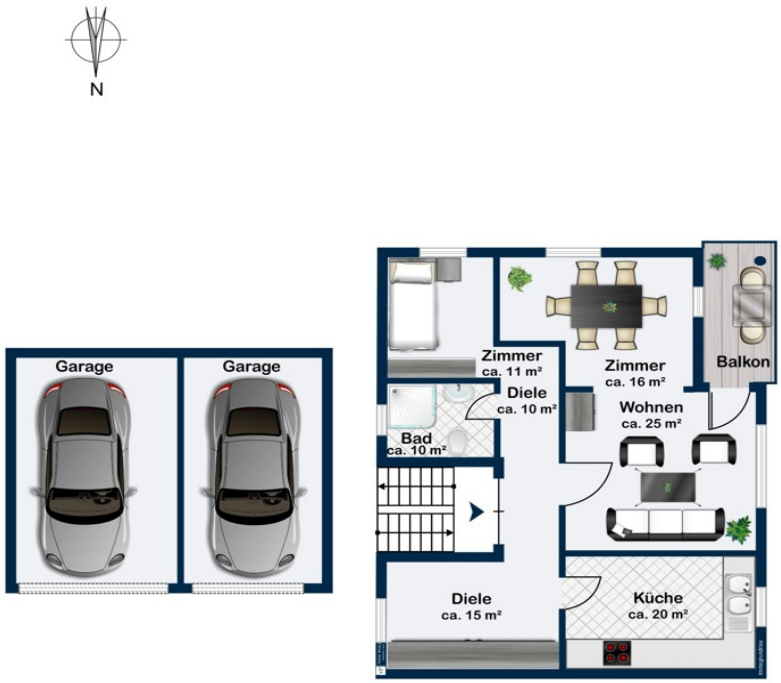
?? ???????

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

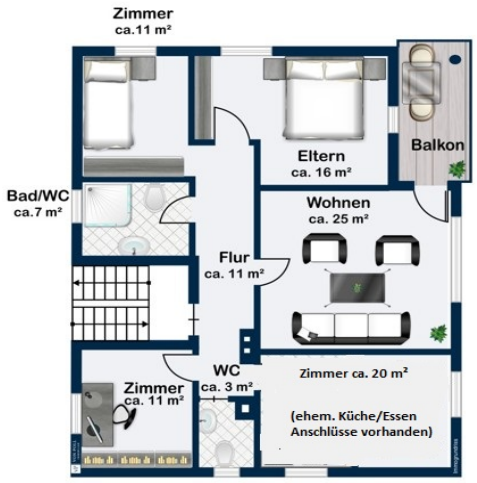
?? ???????

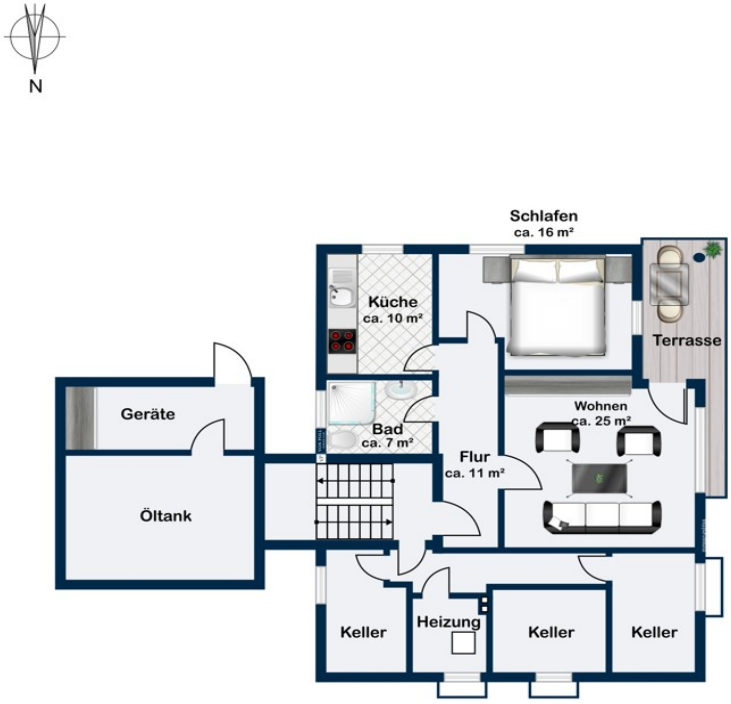
??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

??????



N


Zimmer
ca.11 m²
Eltern
ca. 16 m²
Balkon
Bad/WC
ca.7 m²
Wohnen
ca. 25 m²
Flur
ca. 11 m²
WC
ca. 3 m²
Zimmer ca. 20 m²
(ehem. Küche/Essen
Anschlüsse vorhanden)
Zimmer
ca. 11 m²


N
Schlafen
ca. 16 m²
Küche
ca. 10 m²
Terrasse
Geräte
Bad
ca. 7 m²
Wohnen
ca. 25 m²
Flur
ca. 11 m²
Öltank
Keller
Heizung
Keller
Keller

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

??? ????? ????????

Sie suchen eine vielseitig nutzbare Immobilie zur Vermietung oder zum Eigenbezug in einer der schönsten Blicklagen von Oberjosbach? Dann stellen wir Ihnen gern dieses attraktive Angebot vor. Das ursprünglich als Zweifamilienhaus und mit 2 Wohnungen geplante und erbaute Haus bietet aufgrund der individuellen Aufteilung der Räumlichkeiten variable Möglichkeiten. Ob als Großfamilie, mit Eltern oder in der Kombination Wohnen und Arbeiten: in dieser Liegenschaft ist "fast" alles möglich und v.a. wohnen Sie mit einer wohl einmaligen Blicksituation, die ihresgleichen sucht. Das Haus ist derzeit noch bis Juli 2025 an eine amerikanische Familie vermietet und steht ab August für eine eigene Nutzung oder für eine Neuvermietung zur Verfügung. Wer nicht das ganze Haus allein nutzen möchte, hat auch die Möglichkeit die beiden Wohneinheiten im EG und OG wieder in 2 sep. Wohnungen zu trennen. Auch der ehemalige Hobbybereich im Gartengeschoss des Hauses wurde vor einigen Jahren zu einer 3. Einheit mit 2 Zimmern, Küche und Bad ausgebaut und bietet sich ideal für Gäste, als Einliegerbereich oder zum Arbeiten an. Für die beiden Hauptwohnungen liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, es gibt eine Teilungserklärung sowie 2 sep. Grundbuchblätter. Daher wäre auch ein späterer Einzelverkauf dieser Wohneinheiten denkbar und möglich. Der pflegeleicht angelegte und weitläufige Garten wird Sie und Ihre Familie begeistern. Hier findet jeder seinen Platz zum Verweilen oder Spielen. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich gern bei uns. Aus Diskretionsgründen werden keine weiteren Photos von innen veröffentlicht. Bei Interesse fordern Sie gern das Exposé an. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur mit Kaufinteressenten besichtigen, die einen aktuellen Bonitäts,-/ Finanzierungsnachweis vorlegen können.

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

????????????? ??? ???????

HAUS ALLGEMEIN
- Massive Bauweise
- Umstellung von Öl auf Gas und neue Gasheizung 2013
- sep. WW-Versorgung
- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster 2001
- Rollläden (man.)
- Glasbausteine im Treppenhaus
- Flachdach (Tillmann-Wärmedach)
- 2 Garagen
- Großer Garten und Terrasse/ Sitzbereich

WOHNUNG 1 (ca.101 m² Wohnfläche ohne Balkon)
- Bad mit Badewanne (helle Fliesen, helle Sanitärkeramik 90-er Jahre)
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Fußbodenfliesen im Flur/ Küche/ Essbereich
- Teppichböden in den Schlafräumen
- Kamin (müsste nachgerüstet werden)
- großer Balkon mit direktem Zugang in den Garten
- offener Grundriss (aktuell 3 Zimmer)

WOHNUNG 2 (ca 101 m² Wohnfläche ohne Balkon)
- Bad mit Dusche (helle Fliesen, helle Sanitärkeramik 90-er Jahre)
- Doppelwaschbecken, Bidet
- Teppichböden
- Aktuelle Nutzung mit 5 Zimmern (Anschlüsse im ehemaligen Küchenbereich sind vorhanden)

EINLIEGERBEREICH (ca. 68 m²)
- Bad mit Dusche (helle Fliesen, helle Sanitärkeramik 90-er Jahre
- Küche mit heller Einbauküche und E-Geräten
- Laminatboden im Flur und in den Wohnräumen
- Helle Fußbodenfliesen in Küche und Bad
- Helle Innentüren
- Eigene Terrasse

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

??? ??? ??? ?????????

Traumhaft ruhige Ortsrandlage in Niedernhausen/ Oberjosbach mit einen phantastischen Blick. Die Stadt Niedernhausen gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Niedernhausen zeichnet sich aus durch eine junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 15.000 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben dem Ortskern, indem sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entwickelt sich die Umgebung stetig. Schätzungsweise wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf ca. 16.000 heranwachsen. Schulen und Kindergärten befinden sich in Niedernhausen und sind in wenigen Fahrminuten gt zu erreichen. Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, das bekannte Walschwimmbad, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Autalhalle gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs und dem Gemüsemarkt fußläufig oder mit dem Bus in ca. 900 m. Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Niedernhausen zu einer Stadt mit hervorragenden Standortfaktoren. Als Autofahrer erreichen Sie in wenigen Minuten die Anschlussstelle A3, die Sie in Richtung Frankfurt am Main und nach Limburg/Köln führt. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 20 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss.

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25192007 - 65527 Niedernhausen / Oberjosbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com