

Niederneisen

# Schönes Anwesen für reitbegeisterte Familien, Tierarzt, Freiberufler o. Home-Office-Bedarf

????????? ??????????: 241890481



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

?????????: ca. 274 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 3.210 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ??? ??????

???????? ??????????	241890481
????????????	ca. 274 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	7
????????????? ???	5
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1900
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	?????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	?????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 838 m <sup>2</sup>
???????	????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

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

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ?????????



???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ?????????



???????? ?????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ????????



???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

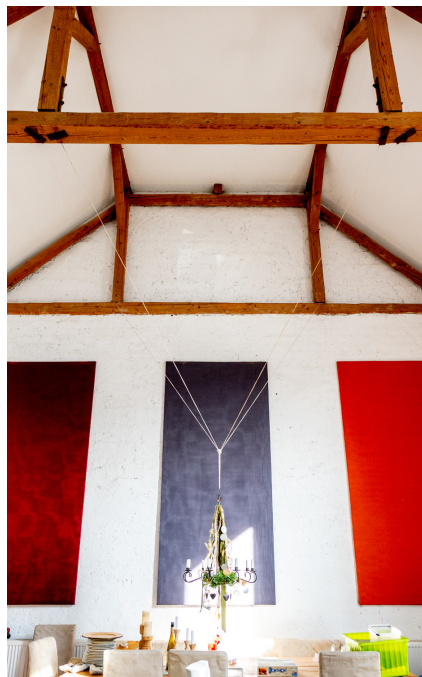
?? ?????????





???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ?????????



???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ?????????



???????? ?????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ????????



???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

?? ?????????



???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

Dieses in 2009 und 2023 vollständig sanierte Anwesen präsentiert sich als einzigartige Möglichkeit für Interessierte, die Wert auf historische Architektur in Kombination mit modernster Ausstattung legen. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 3210 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup>. Es umfasst insgesamt 7 gut durchdachte Zimmer, darunter 5 geräumige Schlafzimmer und 3 moderne Badezimmer. Zwei Balkone und eine Terrasse bieten ausreichend Gelegenheiten, die weitreichenden Außenbereiche zu genießen. In den letzten Jahren wurde die Immobilie durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auf den neuesten Stand gebracht. Eine wichtige Maßnahme war die Installation zweier Photovoltaikanlagen, die erste 2010 mit 9 kWp und die zweite 2023 mit 14,34 kWp. Diese Anlagen gewährleisten nicht nur eine nachhaltige Energieversorgung, sondern tragen auch zur Energieunabhängigkeit bei. Ergänzt wird das Energiekonzept durch einen 7,2 kW Speicher, der sowohl Einspeisung als auch Eigennutzung ermöglicht. Der funktionale Stallbereich der Anlage wurde 2010 grundlegend erneuert und bietet nun vier Boxen, von denen drei als Paddockboxen ausgelegt sind, sowie eine Sattelkammer und ein WC. Der Neubau eines Heu- und Strohlagers sowie eines überdachten Containerstellplatzes für Mist erfüllen alle Anforderungen für die Tierhaltung. Mit nur 500 Metern Fußweg zum nächsten Reitverein steht Pferdeliebhabern ein umfassendes Angebot an Trainingsmöglichkeiten zur Verfügung. Für Arbeit und Hobby sind die Gegebenheiten ideal: Freiberufler und Handwerker finden hier die Ruhe und Infrastruktur, die sie benötigen, während Home-Office-Arbeitende von der hervorragenden Glasfaseranbindung profitieren, die schnelles Internet für alle Anforderungen bereitstellt. Das Energiesystem des Hauses wird durch eine Zentralheizung abgerundet, die durch eine effiziente Holzheizung von Buderus/Fischer und eine Backup-Gasheizung ergänzt wird. Die Heizungsinstallation erfolgte im Zuge der Komplettsanierung 2009. 2023 wurde das Anwesen einer weiteren Modernisierung unterzogen. Diese umfasste die Erneuerung der Fenster mit hochwertigen Kunststoffelementen und Alu-Rollläden sowie eine neue Dacheindeckung mit langlebigen Betonziegeln. Ein modernes Cam-System und eine vollständig erneuerte EDV-Struktur tragen zur Sicherheit und Funktionalität der Immobilie bei. Durch diese umfassenden Modernisierungen und die herausragende Ausstattung präsentiert sich das Objekt als energieeffizientes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die ruhige Lage und das weitläufige Grundstück bieten nicht nur Entspannungs- und Entfaltungsmöglichkeiten, sondern auch eine attraktive Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Diese Kombination aus Ruhe und Zugänglichkeit macht die Immobilie sowohl für Naturliebhaber als auch für Berufspendler äußerst interessant. Dank der hohen Ausstattungsqualität, der Einbindung erneuerbarer Energien und der

durchdachten Raumaufteilung ist dieses Angebot eine erstklassige Wahl für Käufer mit gehobenen Ansprüchen. Zudem profitieren zukünftige Eigentümer von einem Dorferneuerungsprogramm in Niederneisen, das weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

#### Modernisierungen

2009 gesamtes Objekt inkl. Nebengebäude Elektro / Wasser / Bäder / Fassade

2009 Holzheizung von Buderus / Fischer Kessel

2009 Backup Heizung Gas Heizung von Buderus

2010 Erneuerung Stall / Pferdestall 4 Boxen & Sattelkammer

2010 Ausbau Laden

2010 Solaranlage 9 kWp mit Einspeisung 0,43€ pro KW

2010 Ausbau Erweiterung Umbau Lager EG & UG

2012 Neubau Heu & Strohlager

2015 Neubau Containerstellplatz für Pferdemit

2020 Dächer Nebengebäude Stall / Scheune / Lager - Blechdach

2020 Cam - System mit Erneuerung der Gesamten EDV-Struktur inkl. Serverschrank +  
Glasfaser

2023 Solaranlage 14,34 kWp mit Einspeisung & Eigennutzung + Speicher 7,2 kW

2023 Fenster Kunststoff / Rollladen Alu geschäumt

2023 Dacheindeckung Haupthaus neu mit Betonziegel und Erweiterung der  
Dachüberstände

2023 Überarbeitung der Fassade / neuer Anstrich

- Glasfaseranschluss

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

Der sehr idyllische Ort Niederneisen liegt zentral im Aartal (Rhein-Lahn-Kreis) und befindet sich zwischen Limburg und Wiesbaden. Die Ortsgemeinde Niederneisen ist mit weiteren 30 eigenständigen Ortsgemeinden und der Stadt Katzenelnbogen zu einem Gemeindverband, der Verbandsgemeinde (VG) Aar-Einrich, einer Verbandsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz zusammengeschlossen. Sie entstand zum 1. Juli 2019 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Hahnstätten und der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen. Ihr gehören die Stadt Katzenelnbogen sowie 30 eigenständige Ortsgemeinden an, der Verwaltungssitz ist in Katzenelnbogen. Die Entfernung nach Limburg beträgt ca 6 km. Limburg bietet Ihnen einen ICE Bahnhof, sowie auch einen Regionalbahnhof und einen direkten Anschluss zur Autobahn A3. Die Entfernung nach Bad Camberg beträgt ca 20 km, auch dort gibt es einen Autobahnanschluss zur A3. Die Entfernung nach Wiesbaden beträgt ca 45 km mit dem PKW. In Niederneisen befinden sich Kindergarten, Schule und ein Bäcker.



??????? ????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

**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.

???????? ??????????: 241890481 - 65629 Niederneisen

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

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)