

Niederneisen

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

**CODICE OGGETTO: 241890481**



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 274 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.210 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	241890481	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 274 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Vani	7	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 838 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

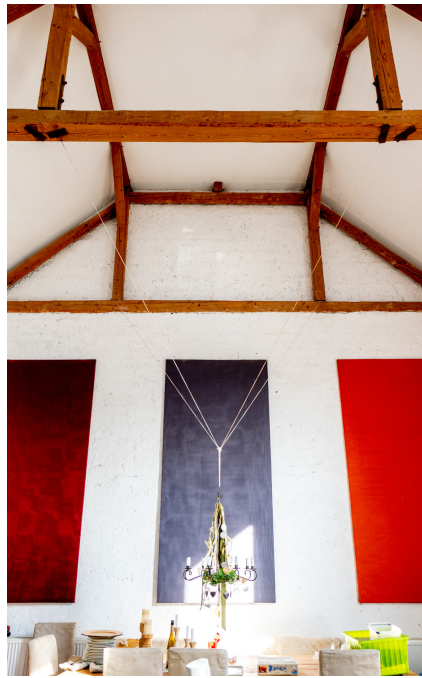
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen**

## Dettagli dei servizi

### 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 / Pferdestell 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

**CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen**

## Tutto sulla posizione

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 Gemeinverband, 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.



**CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 241890481 - 65629 Niederneisen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburgo  
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)