Niedernhausen

Vermietete Seniorenwohnung! Betreutes Wohnen als sichere Kapitalanlage

Número da propriedade: 25192041

PREÇO DE COMPRA: 290.000 EUR • **ÁREA:** ca. 68,01 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25192041
Área	ca. 68,01 m²
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2005

Preço de compra	290.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência
Certificado Energético válido até	26.06.2035
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	49.50 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

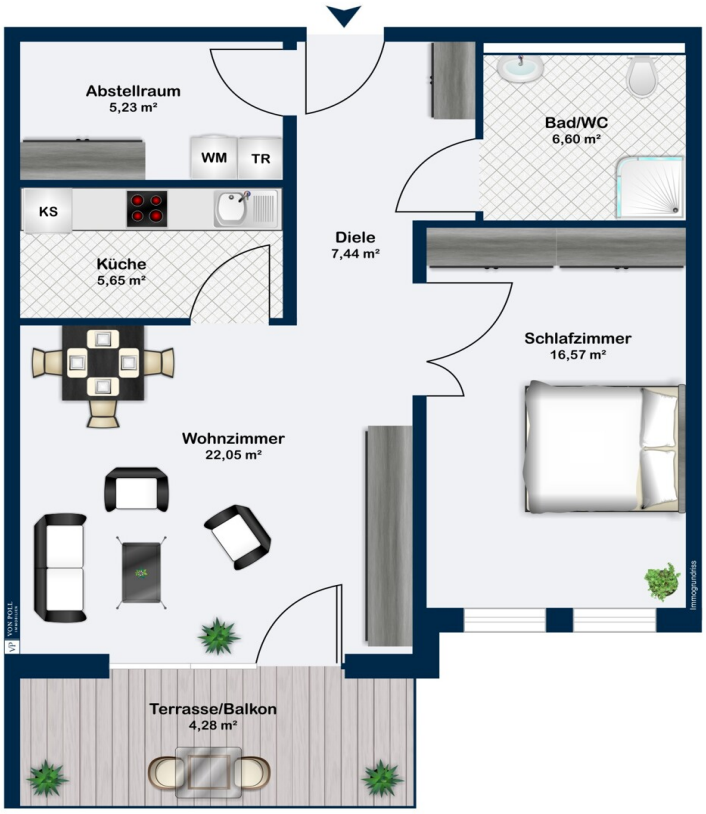
O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine großzügige und komfortable, aktuell zu attraktiven Mietkonditionen vermietete 2-Zimmer Seniorenwohnung in Niedernhausen. Diese sehr gepflegte Wohnung im 1.OG befindet sich in einer ansprechenden Wohnanlage, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen, die gern noch selbstständig leben wollen und können, aber auf die Vorzüge eines "Betreuten Wohnens" nicht verzichten möchten, ausgerichtet ist.

Die Wohnanlage mit insgesamt 53 Seniorenwohnungen, verteilt auf 3 Häuser wurde 2005 in beliebter, grüner und ruhiger Wohnlage von Niedernhausen erbaut. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Seniorenzentrum Theißtal Aue.

Ausstattung und Highlights der Wohnung:

- Großzügige 2 Zimmer: Helles Wohnzimmer und Schlafzimmer bieten viel Raum, Bewegungsfreiheit und Komfort.
- Neuwertiger, moderner Vinylboden: Für ein angenehmes Wohngefühl und einfache Pflege.
- Frisch renoviert: Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde erst kürzlich frisch renoviert.
- Schöner Balkon: Für entspannte Stunden im Freien.
- Helle und freundliche Räume: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht.
- Barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche, viel Bewegungsfreiheit im Flur und in den Räumen – auch für Rollstuhlfahrer geeignet.
- Einbauküchenzeile: Funktional und modern ausgestattet für den täglichen Bedarf.
- Großer Abstellraum: Bietet Platz für Waschmaschine, Trockner, Vorräte und weitere Haushaltsgegenstände.
- Angenehme Nachbarschaft: Für ein entspanntes und sicheres Wohnen.
- Schöne und gepflegte Anlage: Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, in einer gepflegten Umgebung.
- Gemeinschaftliche Einrichtungen:
Gemeinschaftsraum: Für gemeinsame Veranstaltungen, Treffen und gesellige Runden.
Bibliothek: Für ruhige Lesestunden.
Fitnessraum: Für die Erhaltung der Mobilität und Gesundheit.
- Betreuung und Service:
Es besteht ein Betreuungsvertrag mit dem ASB, der vielfältige Serviceleistungen abdeckt, wie z.B.: Hausnotruf für die Sicherheit der Bewohner, Wohnungsbetreuung bei

Abwesenheit, Beratung zu verschiedenen Themen, Vermittlung weiterer Serviceleistungen, Unterstützung bei der Haushaltsführung etc.

Diese Wohnung bietet den Bewohnern die perfekte Kombination aus Komfort, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Anlegern bietet diese Wohnung eine Chance, in eine zukunftssichere Anlageform zu investieren.

Wenn Sie Interesse an diesem interessanten Angebot haben oder weitere Informationen wünschen, sprechen Sie uns gern an.

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Detalhes do equipamento

- Doppelt verglaste Kunststoff Fenster (Isolierverglasung, K-Wert 1,1)
- Elektr. Rollläden an den Fenstern
- Neuer Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer (2023)
- Küchenzeile
- Barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche
- Großer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Aufzug
- Gemeinschaftliche Räume im Haus (großer Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Fitnessraum)
- ASB Betreuungsvertrag

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Tudo sobre a localização

Die Seniorenwohnanlage befindet sich in grüner, ruhiger und dennoch zentraler Randlage von Niedernhausen.

Die Stadt Niedernhausen gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes.

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.

In Niedernhausen gibt es verschiedene Ärzte, Vereine, das bekannte Waldschwimmbad, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Autalhalle gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde.

Vom Objekt aus erreicht man die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs und dem Gemüsemarkt fußläufig oder mit dem Bus in ca. 500 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.

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 49.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número da propriedade: 25192041 - 65527 Niedernhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com