



# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Wohnfläche 247 m<sup>2</sup> mit Traumblick in Niedernhausen-Engenhahn



### ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 65527 Niedernhausen
- Baujahr: 1974
- Letzte Modernisierung: 2000
- Zimmerzahl: 10
- Wohnfläche (ca.): 247 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 860 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 1
- Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 710.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65527 Niedernhausen
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2000
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	247 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	860 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	710.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Carport
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-27
Energieausweis gültig bis	26.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	182.62 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	2 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	2,975

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



## Objektbeschreibung:

Schweren Herzens wegen Umzug in eine andere Stadt zu verkaufen, der Eigentümer fühlt sich wegen dem Traumblick und der Lage sehr wohl in seinem Haus.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (eigener Eingang) in Niedernhausen überzeugt mit großzügigem Raumangebot und viel Platz für die ganze Familie. Auf einer Wohnfläche von 247 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 10 Zimmer auf 3 Etagen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereiche.

Wohnflächen:

Erdgeschoss: ca. 114 m<sup>2</sup> Hauptwohnung  
Hanggeschoss: ca. 93 m<sup>2</sup> (mit der Einliegerwohnung)  
Dachgeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 247 m<sup>2</sup>

Drei vollwertige Bäder sorgen für den nötigen Komfort im Alltag. Die praktische Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen reibungslosen Einzug. Die Bodenbeläge variieren je nach Bereich zwischen Fliesen, Parkett und Laminat und verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die in 2021 modernisierte Heizungsanlage arbeitet auf Ölbasis und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. (Erdtank 5.000 Liter).

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück von 860 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für Gartengestaltung, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien bietet.

Das Grundstück ist mit 2 Ebenen Terrassen angelegt. Für Fahrzeuge stehen sowohl ein Carport als auch eine Garage zur Verfügung.

Hinweise:

Breitbandanschluss vorhanden  
Tatsächlicher Ölverbrauch des Eigentümers liegt einiges unter dem theoretischen Verbrauch  
des neuen Bedarfsausweis

## Ausstattung:

Einliegerwohnung  
Einzelgarage  
Carport  
Moderne Ölheizung aus 2021  
Erdtank 5000 Liter

## Lagebeschreibung:

Niedernhausen überzeugt mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die keine Wünsche offenlässt. Der nächste Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist bequem in nur 5 Gehminuten erreichbar und macht den Alltag ohne Auto besonders angenehm. Wer auf das Fahrzeug setzt, schätzt die direkte Anbindung an die Autobahn, die in lediglich 10 Fahrminuten erreicht wird und so eine schnelle und unkomplizierte Weiterfahrt in alle Richtungen ermöglicht.

Der Hauptbahnhof ist ebenfalls in nur 10 Fahrminuten erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen für Pendler sowie alle, die die Vorzüge des Schienenverkehrs nutzen möchten. Ob beruflich oder privat - von Niedernhausen aus sind Sie stets bestens vernetzt und erreichen Ihr Ziel schnell und komfortabel.

Niedernhausen verfügt über ein schön gelegenes Freibad (Waldschwimmbad)  
Eine Kita ist nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt

## Sonstiges:

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Bitte beachten Sie, dass Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Zwischenverkauf vorbehalten

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



Niedernhausen-Engenhahn-22 (15)



Ausblick



Niedernhausen-Engenhahn-22 (18)



Ausblick im Winter



Niedernhausen-Engenhahn-22 (17)



großzügige Terrasse

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



Niedernhausen-Engenhahn-22 (20)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (13)



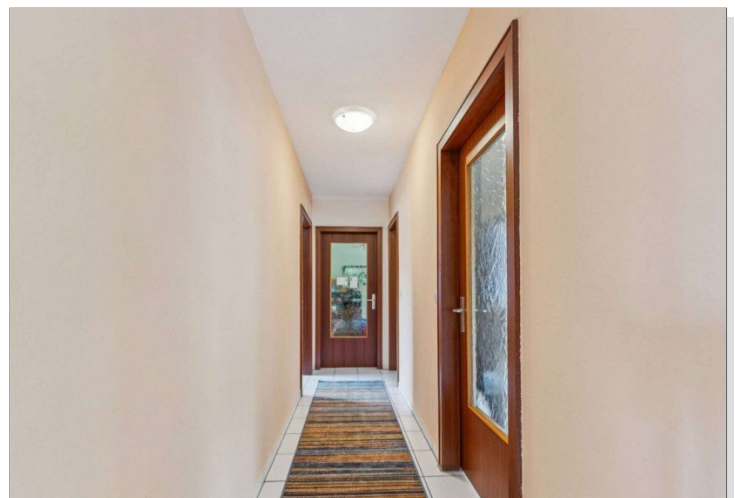
Niedernhausen-Engenhahn-22 (25)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (12)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (14)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (11)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



Niedernhausen-Engenhahn-22 (7)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (1)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (8)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (2)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (5)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (3)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



Niedernhausen-Engenhahn-22 (4)



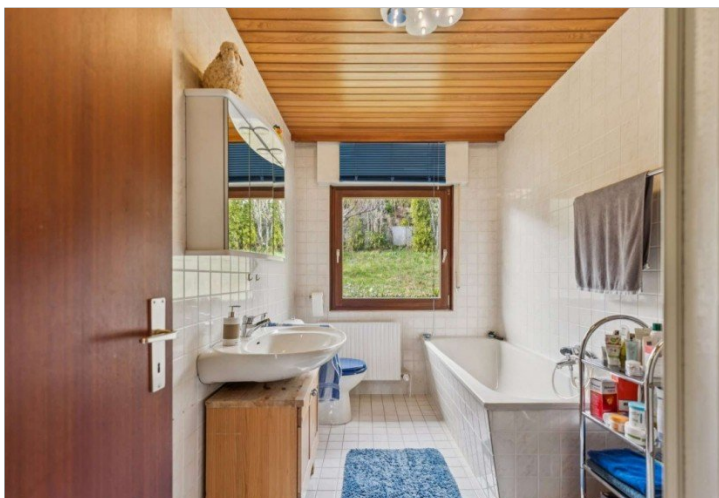
Homestaging Beispielraum- (KI generiert)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (10)



Beispielraum



Niedernhausen-Engenhahn-22 (9)



Homestaging Beispielzimmer Niedernhausen-Engenhahn-22 (22) - (KI generiert)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedernhausen
- > 10 Zimmer

- > 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5260049



Beispielzimmer Niedernhausen-Engenhahn-22 (22)



Niedernhausen-Engenhahn-22 (26)



Aussicht

