

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nidda

**DDH / Einfamilienhaus 598 qm2 Grst.**



Objekt-Nr. **OM-294934**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **315.000 €**

63667 Nidda  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	598,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PRIVAT ohne Makler !

---

Schönes Haus fertig zum einziehen mit viel Entfaltungsmöglichkeiten.

Das dazugehörige Garten-Grundstück ist ein extra Flurstück und kann mit einem Haus über 3 Geschosse bebaut werden, ohne Einhaltung des 3m Abstandes zum Nachbarn.

Es ist als schönen Garten mit 2 Terrasse angelegt.

Das Haus ist im sanierten guten Zustand. Es fallen außer Tapetenwechsel oder andere Innenfarben, keine weiteren Kosten/Investitionen mehr an. Es wurde von 2018 bis zuletzt 2023 saniert.

Die Einbauküche ist in 2019 neu eingebaut worden.

Das Haus ist barrierefrei für Senioren oder behinderte Menschen. Da es über 2 Lifte von der Firma Lifta verfügt.

Die Außenanlagen und Grundstück sind komplett neu gestaltet mit hochwertigen Pflastersteinen und auch Zaunmaterialien(WPC). Das Hoftor auf dem Grundstück ist 4 m breit und über Fernbedienung elektrisch zu öffnen.

Die DDH ist in einer ruhiger Lage Sackgasse.

Es verfügt über 4 Zimmer, 2 Bäder, Hobby/Gästeraum mit Duschbad, sep. Eingang, Ausgebautem Dachboden mit 1 1/2 Zi. Großer Innenhof, Garten mit 2Terrassen und Gartenhaus, sowie gr. Gerätehaus. Das Garten/sep. Baugrundstück hat 2 gr. Terrassen und lädt zum entspannen ein. Das große elektr.Einfahrtstor erlaubt den Zugang von gr. Fahrzeugen oder Wohn-Mobilfahrzeug. Es gibt zu dem Objekt bis zu 6-7 Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Das Grundstück ist ein sep. Flurstück und kann mit 3 Geschossen ohne Grenzeinhaltung neu bebaut werden. Hier haben Sie die Möglichkeit in Zukunft neu oder noch anzubauen.

Glasfaserkabel liegt schon im Keller für schnelles, zuverlässiges Internet.

Das Haus wurde von 2019 bis zuletzt 2023 ständig saniert/modernisiert. Doppelt verglaste Fenster mit Fliegengitter, Klimaanlage die auch zum Heizen genutzt werden kann. Auch der neue Pelletofen heizt das ganze EG und lässt sich per W-LAN bedienen.

Warmwasser wird durch moderne Durchlauferhitzer erzeugt. Die DHH kann zur Zeit mit 3Heizarten beheizt werden 1. Öl-Zentral, 2. Pelletofen im EG,

3 Klimaanlage Heizen/Kühlen sowie Infrarot-Heizungen können nachträglich in den Räumen angebracht werden.

Die Elektrik wurde zum 3. mal erneuert und auf den neusten Stand gebracht.

Das Haus hat 1 Außen und

1 Innenlift der Fa. Lifta. Der Eingang ist am barrierefrei zu erreichen und eignet sich auch für gehbehinderte Personen.

Eine Photovoltaik befindet sich auf dem Dach und hat einen zusätzlichen Akku-Speicher mit 12,5 kw.

Das Haus hat eine Aussenisolierung und neue doppelt verglaste Sprossenfenster, sowie eine gute Effizienzklasse.

Energieverbrauchsausweis liegt vor. C 78 (kWh.m2a)

**A C H T U N G !**

Die 2.DHH 135m<sup>2</sup>, Keller, gr. Dachboden auch saniert mit Terrasse, nebenan kann mitgekauft werden. Eignet sich für Mehrgenerationen oder Investoren ! Es ist zur Zeit vermietet. Vorkaufsrecht kann auf Wunsch, bei Kauf der 1.DHH eingetragen werden, gerne auch später.

Falls ich Ihr Interesse geweckt habe und Sie Fragen haben, oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf.

## Ausstattung

Es ist mit Klimaanlage, welche auch zum Heizen genutzt werden kann, ausgestattet. Neue Doppelverglaste Fenster mit Fliegengitter.

Im EG sind Sprossenfenster. Neuer Kamin für Pellets er kann über Apps/WLAN gesteuert/ programmiert werden.

Der Öl-Brenner wurde erneuert 2017. Warmwasserversorgung wird durch neue Durchlauferhitzer betrieben.

Komplette Elektrik neu 2023.

Dachboden isoliert mit 2 Zimmer ausgebaut zum Wohnraum.

Unter den neuen PCV Böden befinden sich noch die gut erhaltenen Holzböden.

Alle Holzdecken sind weis.

Haus ist außen mit 10 cm isoliert.

Photovoltaik mit 25 Paneele und Akkuspeicher mit 12,5 KW.

Glasfaser-Kabel für schnelles Internet ist schon vorgelegt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Nidda Ortsteil Kohden liegt direkt an Nidda Stadt bis zum Marktplatz Zentrum nur 800 m. Nidda mit allen Ortsteilen hat ca. 15 Tsd. Einwohner. Zur Schule/Gymnasium und Kindergarten nur 300m entfernt. Das nächste Krankenhaus ist in Schotten ca. 14 km entfernt.

Nidda hat eine gute Infrastruktur, mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Freibad, Ärzte/ Fachärzte, Apotheken, Modegeschäfte, Gastronomie, Vereine und gute Bus, sowie Bahnverbindung nach Gießen, Friedberg, Hanau, Frankfurt, Gelnhausen. Die A45 ist in 10-15 Minuten gut erreichbar.

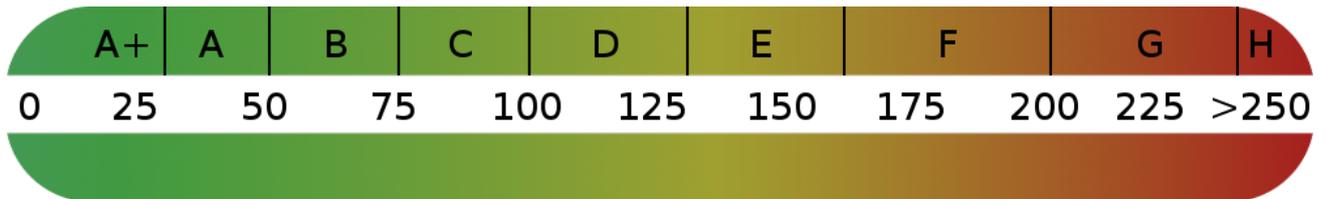
Auch Freizeitgestaltung (Ski/See/Wanderungen) und Erholungszeit ist in der Nähe zum Vogelsberg und den Stausee in Schotten zu erleben. Rundum alles was man für eine schöne Erholung und Freizeitgestaltung benötigt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

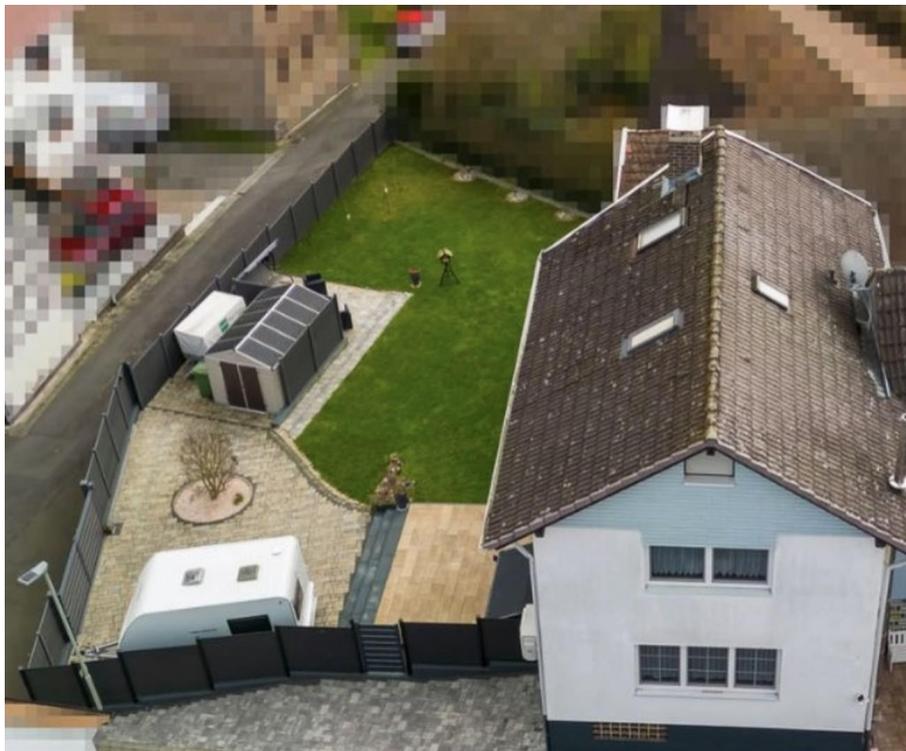
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



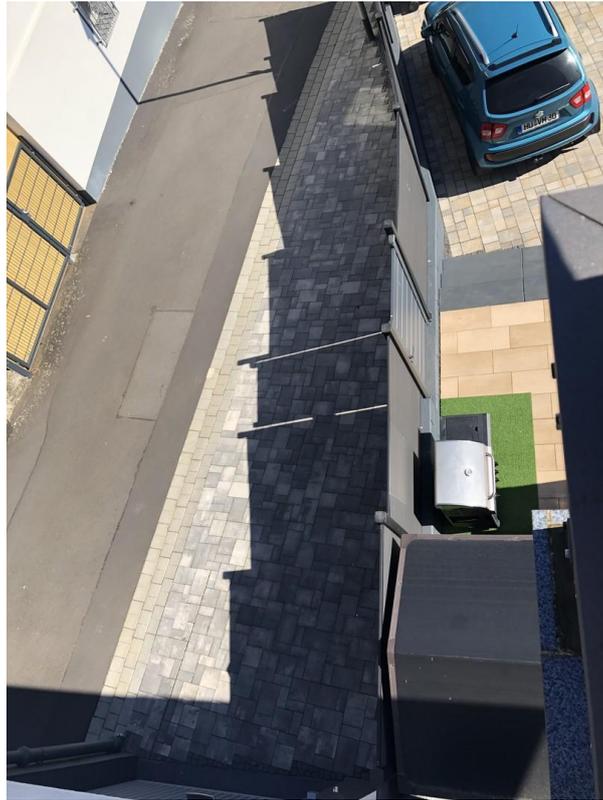
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



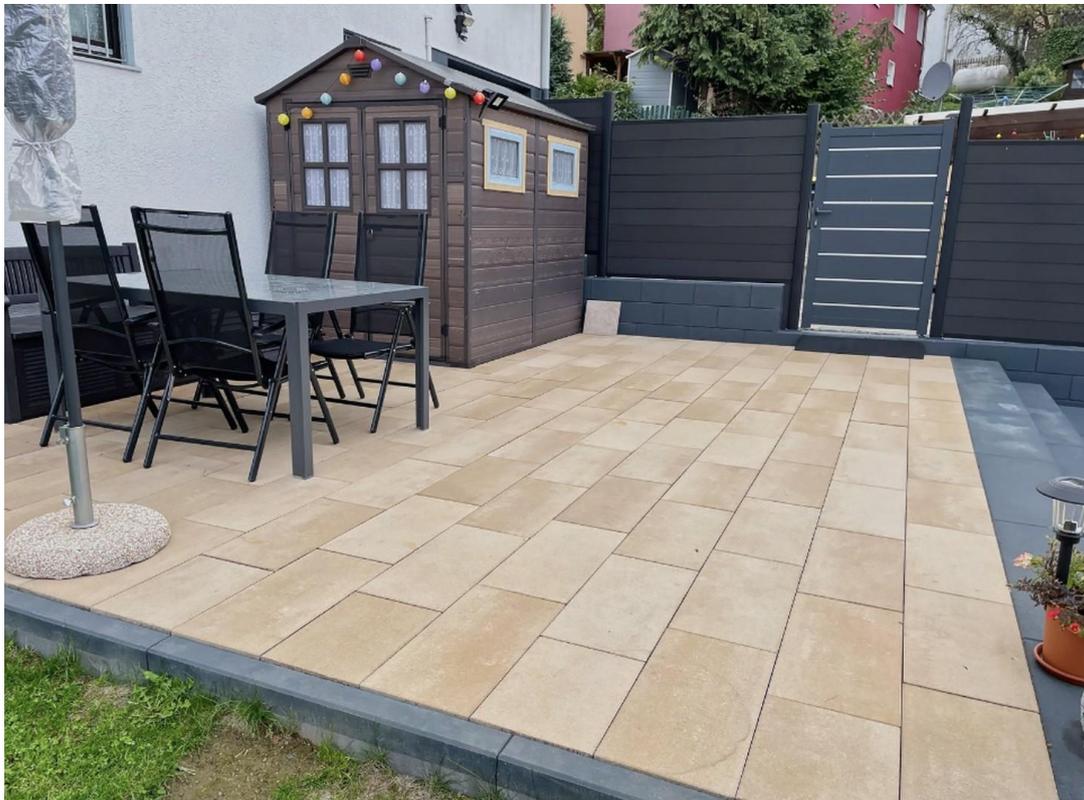
# Exposé - Galerie



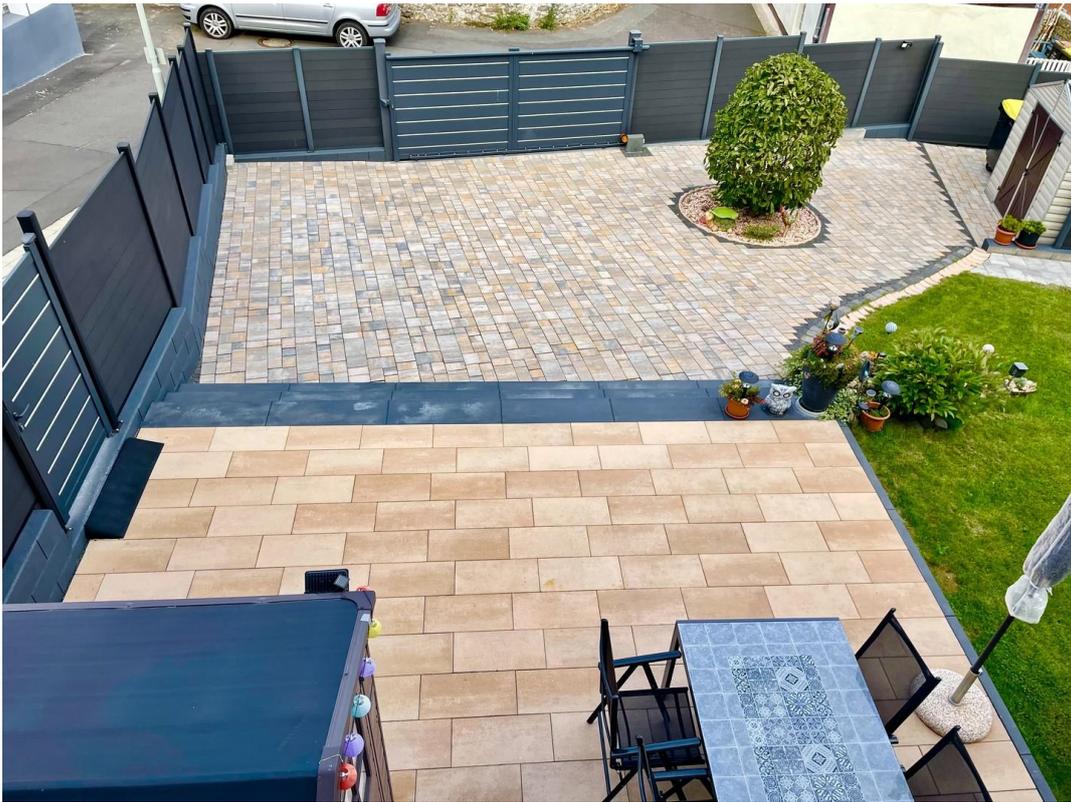
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



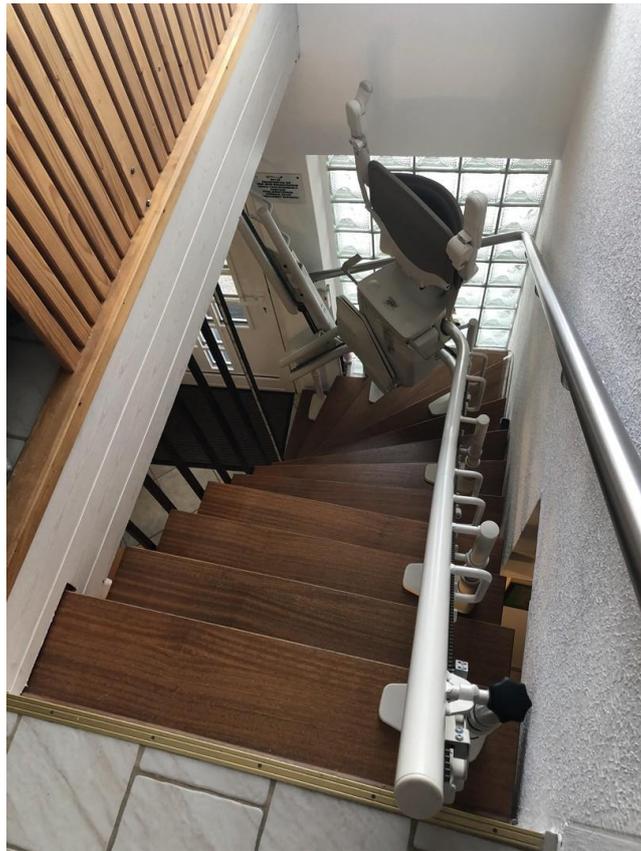
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



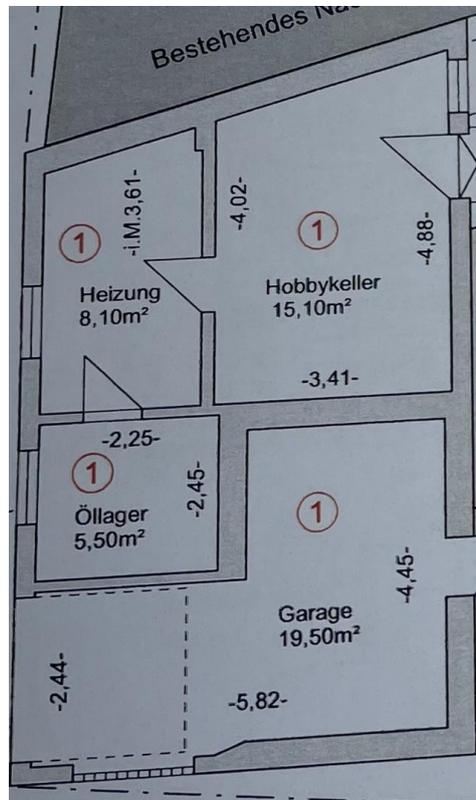
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

