

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nieder-Wöllstadt

**Nachhaltiges Landleben auf 252 qm in Stadtnähe:  
Frankfurt und Natur vereint - PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-299590

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **798.000 €**

Mobil: 0151 44985827

61206 Nieder-Wöllstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	421,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das idyllisch gelegen und dennoch den Komfort einer zentralen Lage bietet, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen? Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Nieder-Wöllstadt vereint all Ihre Wünsche in perfekter Harmonie und ohne Kompromisse - ein Landhaus für Familie und Naturgenießer! Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>+ und einem Grundstück von 421 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie Platz für die ganze Familie. Der großzügige Grundriss, die hochwertige Ausstattung und der traumhaft angelegte Garten laden zum Wohlfühlen ein. Die exklusive Feldrandlage ermöglicht Ihnen eine entspannte Lebensqualität inmitten der Natur.

Willkommen im Erdgeschoss – das Herz des Hauses:

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem eleganten Eingangsbereich empfangen, welcher mit einem stilvollen Gäste-WC ausgestattet ist. Optional kann dieses um eine Dusche erweitert werden, um Ihren Gästen noch mehr Komfort zu bieten. Nur wenige Schritte weiter offenbart sich der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die offene Küche übergeht. Die moderne Küche wurde 2022/2023 vollständig erneuert und verfügt über hochwertige Marken-Einbaugeräte sowie einen praktischen Vorratsraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Durch die großen Fensterfronten im Erdgeschoss eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf den prachtvoll angelegten Garten – eine grüne Oase der Ruhe und Erholung. Zwischen dem Haus und dem Garten befindet sich eine 24 qm große Terrasse, die sich ideal für entspannte Frühstücke, Sonnenbäder oder gesellige Gartenpartys eignet. Ein zusätzlich windgeschützter Lounge-Bereich sowie eine Gartenhütte mit Kaminholzlager runden das Outdoor-Erlebnis ab. Ein weiteres Highlight im Wohnbereich ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über zum Entspannen und Träumen einlädt. Im Wohnbereich sorgt der zertifizierte, massive Tulikivi-Grundofen in der kalten Jahreszeit für noch mehr wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss – Rückzugsort mit Ausblick:

Auch im Obergeschoss beeindruckt das Haus mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Drei großzügige Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Wohnträume und einen weiten Blick auf die umliegende Natur. Sie haben einen uneingeschränkten und unverbauten Blick Richtung Taunus und Vogelsberg. Maßgefertigte Insektengitter an den bodentiefen Fenstern sorgen für ungestörte Nächte. Das stilvolle Tageslichtbadezimmer ist luxuriös ausgestattet mit einem Doppelwaschtisch, einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche. Hier beginnt jeder Tag mit einem Hauch von Wellness.

Das Dachgeschoss – praktische Verstaumöglichkeit vorhanden:

Der Dachboden bietet zusätzlichen und großzügigen Stauraum, ideal auch für die Lagerung von Koffern oder saisonalen Dekorationen.

Der Keller – mehr als nur Nutzfläche:

Das Kellergeschoss bietet ca. 92 m<sup>2</sup> beheizbare Nutzfläche und ist vollständig mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet. Hier wäre zusätzliche Wohnfläche mit Minimalaufwand denkbar. Optimierte Heizkörper, Wasser-/u. Abwasseranschlüsse, sind ebenfalls vorhanden. Die vier großzügigen Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Gästezimmer, Büro, Fitnessbereich oder als Stauraum.

Die Außenanlage – wir schauen uns diese noch einmal genauer an:

Der wunderschön angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet er verschiedene Rückzugsorte und großzügig Platz für gesellige Stunden im Freien. Ob Sonnenbaden auf der Terrasse oder Entspannung bei der Gartenpflege – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und erhöht den Komfort des täglichen Lebens. Auf Wunsch lässt sich der Carport problemlos erweitern.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: ca. 421 m<sup>2</sup>

- 4 Zimmer im Erd- und Obergeschoss
- 4 zusätzliche Räume im Kellergeschoss (ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Vorratsraum
- 3 Schlafzimmer mit tollem Ausblick
- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne und separater Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Doppelcarport
- Wunderschöner Garten mit Terrasse und Wintergarten
- Tulikivi-Grundofen
- Ruhige Feldrandlage in Nieder-Wöllstadt

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Investitionen seit 2021:

- Einbauküche
- Erneuerung und Erweiterung der gesamten Elektrik in der Küche
- Tapezier- und Malerarbeiten im gesamten Haus
- Neuanstrich Fenster und Wintergarten
- Neuanstrich Außenfassade
- Neuanlage Holzterrasse

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit einem Höchstmaß an Lebensqualität. Die großzügige Raumaufteilung, der traumhafte Garten und die hochwertige Ausstattung bieten Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den zahlreichen Annehmlichkeiten dieses Hauses begeistern!

## **Lage**

Nieder-Wöllstadt ist ein Ortsteil der Gemeinde Wöllstadt im Wetteraukreis, Hessen, etwa 15 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Die Lage zeichnet sich durch eine attraktive Kombination von ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main aus.

### 1. Verkehrsanbindung:

-Auto: Nieder-Wöllstadt liegt nahe der Autobahn A5, was eine schnelle Verbindung nach Frankfurt (ca. 20 Min.) und anderen umliegenden Städten wie Bad Nauheim (10 Min.), Bad Homburg (15 Min.) oder Friedberg (5 Min.) ermöglicht.

-Öffentlicher Nahverkehr: Der Bahnhof in Wöllstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen über die S-Bahn-Linie S6, die von Friedberg über Bad Vilbel nach Frankfurt führt. Dadurch sind Pendler hervorragend angebunden.

-Flughafen: Der Frankfurter Flughafen ist etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar oder alternativ mit der S-Bahn und bietet eine hervorragende internationale Anbindung.

### 2. Naturnähe und Erholung:

Nieder-Wöllstadt liegt inmitten der Wetterau, einer fruchtbaren, geschichtsträchtigen und landschaftlich reizvollen Region mit Feldern, Wiesen und sanften Hügeln. Die Umgebung eignet sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Spaziergänge. Zahlreiche Naherholungsgebiete in der Umgebung, wie der Taunus oder der Vogelsberg, bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur.

### 3. Infrastruktur:

-Einzelhandel und Dienstleistungen: In Nieder-Wöllstadt gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, einen großen Supermarkt und vielfältige kleinere Geschäfte. Für größere Einkäufe bieten die nahegelegenen Städte Friedberg oder Bad Vilbel umfangreichere Angebote.

-Schulen und Kindergärten: Vor Ort befinden sich Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten sehr gut erreichbar.

-Gesundheitsversorgung: Ärzte und Apotheken sind direkt im Ort und zusätzlich in der Nähe verfügbar, während größere Krankenhäuser in Friedberg oder Bad Nauheim zu finden sind.

### 4. Lebensqualität:

Die ruhige, dörfliche und gepflegte Atmosphäre von Nieder-Wöllstadt bietet eine hohe Lebensqualität, besonders für Familien und Menschen, die das Landleben mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Der Ort und die Region hat eine gute Gemeinschaftskultur, mit Vereinen und lokalen Festen, die das Leben in Nieder-Wöllstadt bereichern und wertvoll machen. Diese Ortschaft ist also ein idealer Wohnort für Menschen, die in einer ländlichen Umgebung mit starker Gemeinschaft leben möchten, aber dennoch die Annehmlichkeiten und beruflichen Chancen durch die Nähe zu Frankfurt schätzen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Tulikivi Speicherofen

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Aussicht aus dem OG



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse



# Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Garten



Lounge-Platz



# Exposé - Galerie



Hauseingang