

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nidda

### Ein Haus für ihre Familie !



Objekt-Nr. **OM-315183**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
ZeitfürZuhause Immobilienvermittlung  
Mobil: 0163 1905958

63667 Nidda  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	675,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie möchten wohnen, wo andere Urlaub machen? Sie suchen eine Kombination aus nahem städtischem Komfort und ruhiger Wohnlage?

Dann ist dieses charmante Einfamilienhaus in Nidda, welches 1975 erbaut wurde die passende Immobilie für sie.

Aktuell finden Sie hier insgesamt 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen vor, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial durch vielleicht einen hinzukommenden Wintergarten bieten kann.

Durch die attraktive Hanglage mit Fernblick, betreten Sie das Haus über das Untergeschoß durch einen separaten Eingangsbereich. Es schließt sich die Diele, von der aus das Gäste WC, Wohn- Esszimmer und Küche zu erreichen sind an.

Der große Wohn-Esszimmerbereich besticht durch seine großen, Fensterflächen, die den ganzen Tag das Tageslicht hereinlassen.

Von hier aus gelangt man auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und gemütliche Grillecke in den angrenzenden, pflegeleichten Garten.

Die Küche mit Speisekammer und Hauswirtschaftsraum erreicht man über den Flur.

Aus der Küche gelangt man ebenfalls direkt auf die Terrasse und betritt die Grillecke.

Über den Treppenaufgang in der Diele kommt man in den oberen Stock, wo ein Schlafzimmer, ein Tageslicht Bad, ein Büro und weitere zwei Zimmer mit einem kleinen Abstellraum diese Ebene vervollständigen.

Aus dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer gelangt man auf den Balkon, der über die gesamte Hausbreite verläuft und man von dort, mit einem schönen Ausblick den Sonnenuntergang genießen kann.

Eine Garage mit Zugang zum Balkon des Obergeschosses und ein renovierungsbedürftiges, gemauertes Gartenhaus runden dieses interessante Angebot ab.

Möchten sie diese großartige Immobilie kennenlernen?

Dann freue ich mich auf ihren Anruf.

## Ausstattung

Die Immobilie ist sehr solide gebaut und bietet viel Potenzial.

Das Dach inklusive Regenrinnen wurde vor 4 Jahren vollständig erneuert.

Sie kann vollständig mit dem vorhandenen Kaminofen beheizt werden.

Sie kann bezogen werden, doch sollte man Modernisierung und Renovierung mit einplanen. Die Lage der Immobilie und den Blick auf das was möglich ist sollten sie selbst vor Ort einschätzen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Impressum

---

Verena Keuchel

ZeitfürZuhause Immobilienvermittlung

Forststr.1

63683 Ortenberg

---

Kontakt

Telefon: 0163-190 5958

E-Mail: zeitfuerzuhause@gmail.com

---

Aufsichtsbehörde

Maklererlaubnis gem. § 34c GewO wurde erteilt durch:

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Ordnungsrecht

Berliner Straße 31

63654 Büdingen

Tel. +49 6042 989-2533

<https://wetteraukreis.de/>

---

Gestaltung

Uwe Keuchel, ZeitfürZuhause Immobilienvermittlung

## Lage

Das Haus befindet sich in einem familienfreundlichen und naturnahen Ortsteil von Nidda. Trotz der ländlichen und ruhigen Lage sind Sie sehr gut an die Region angebunden.

Ein Kindergarten eine Bäckerei sowie ein Autohaus sind vor Ort, ein Kinderspielplatz ist 50 Meter entfernt und alle Geschäfte für den weiteren Bedarf liegen nur 3-4 Fahrminuten entfernt.

Mit fast 18.000 Einwohnern in 18 Stadtteilen ist Nidda eine Großgemeinde. Neben Kindergärten sind alle Schulformen dort zu finden: Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Schule für Lernhilfe sowie eine Berufsschule. Ebenfalls vor Ort sind viele Ärzte, Fachärzte und Apotheken angesiedelt. Sehr gut erreichbar ist auch der Bahnhof in Nidda Stadt.

Ein reges Vereinsleben ist ebenso vorhanden

wie ein Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Die Freizeit kann

man im Kurpark Bad Salzhausen mit seinem neuen Gradierwerk oder im beheizten Freibad in Nidda verbringen, der Neubau eines Hallenbades ist in Planung.

Hervorzuheben ist außerdem die Nähe zum Naherholungsgebiet

Wetterauer Seenplatte mit dem Bingenheimer Ried und dem

Badesee Inheiden, dem Stausee Schotten und dem Naturpark

Hoher Vogelsberg. Für Radfahrer bieten sich in alle Richtungen

interessante Touren über den Vulkanradweg an.

Gießen ist ca. 35 km entfernt, Hanau 50 km und Frankfurt ca. 60 km.

Zum Frankfurter Flughafen sind es ca. 80 km. Der Bahnhof Nidda ist

ein Knotenpunkt, hier treffen sich 2 Linien: die Strecke Gelnhausen-Gießen und die Strecke Friedberg-Nidda. In Friedberg ist der Zug

abgestimmt zum Umsteigen nach Frankfurt. So erreicht man von

Nidda aus den Frankfurter Hauptbahnhof in einer Stunde. Morgens

und abends gibt es Züge, die ohne Umsteigen zwischen Frankfurt

und Nidda verkehren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	569,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



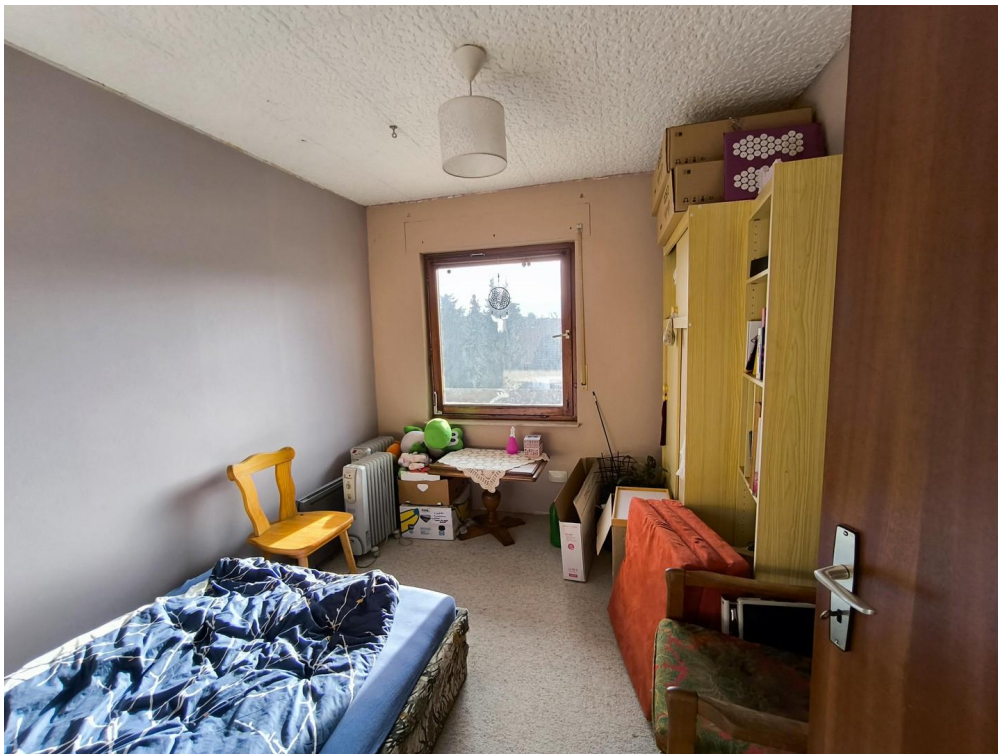
Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

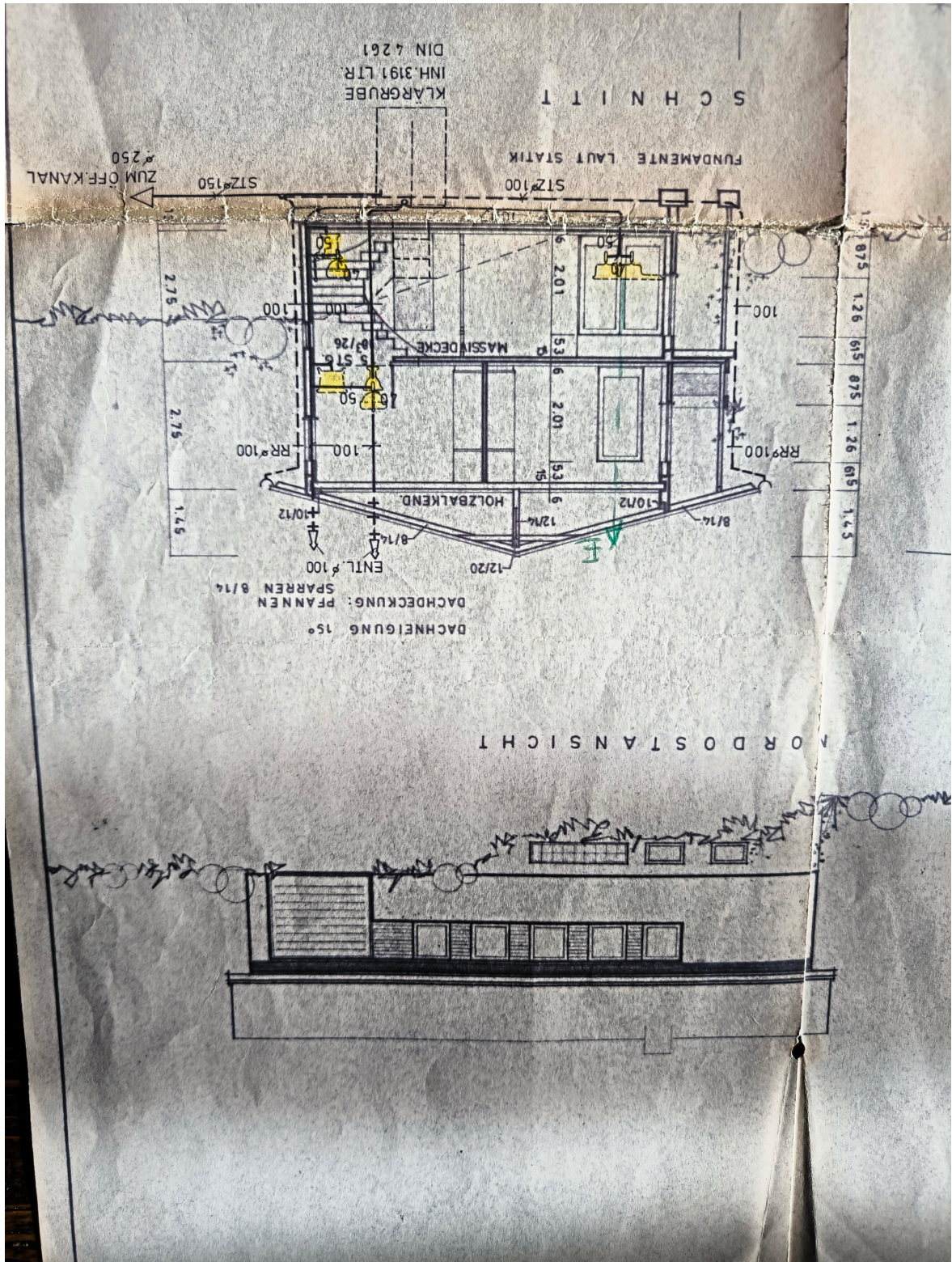


Esszimmer EG

# Exposé - Galerie

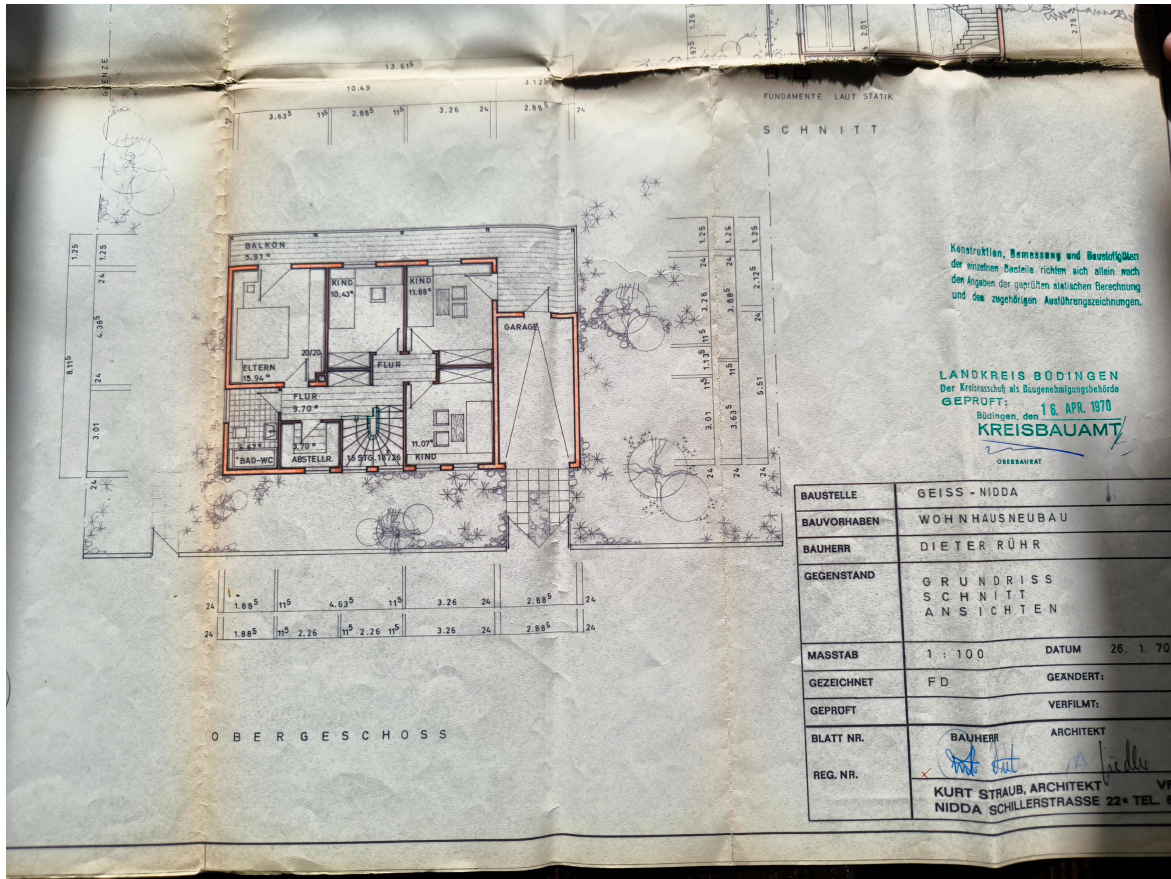


# Exposé - Grundrisse

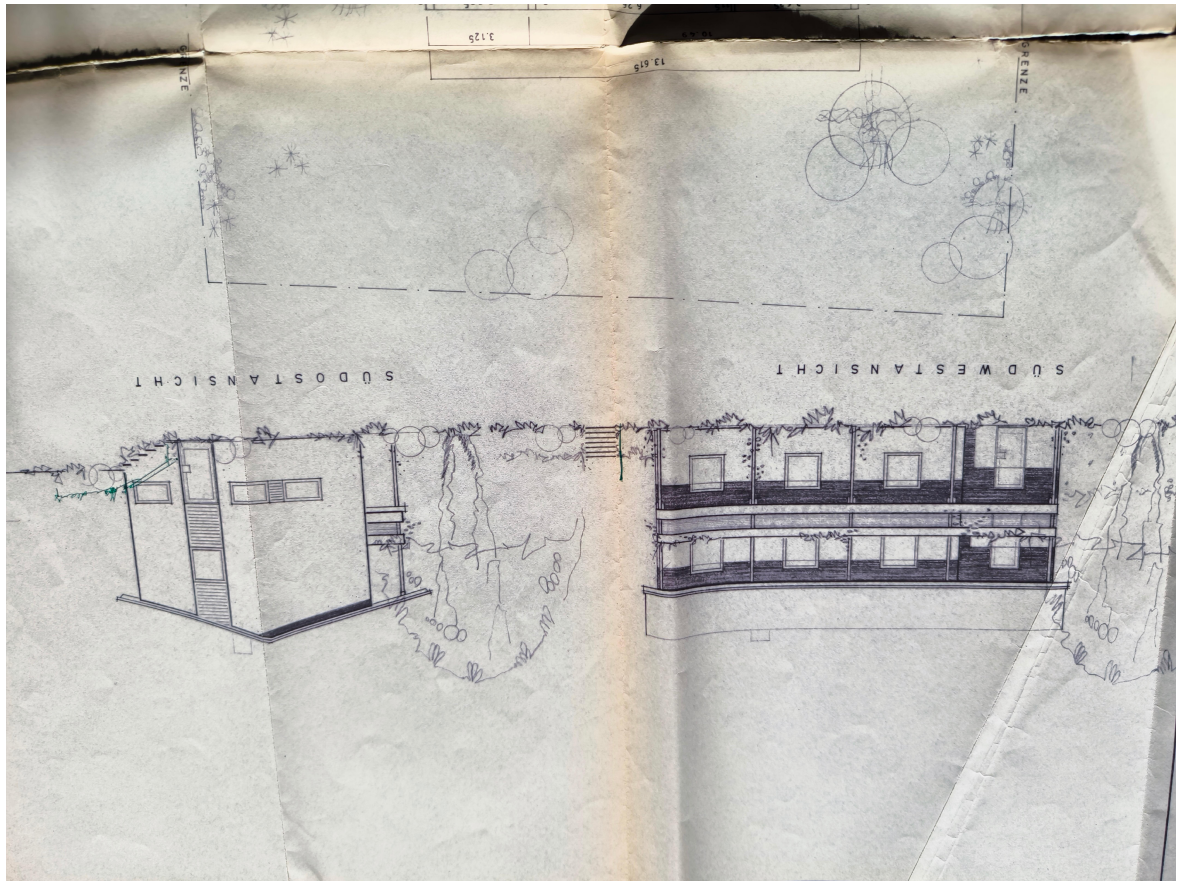




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

