

Exposé

Einfamilienhaus in Niedernhausen

Dreiseitenhof für Mehrgenerationen/Hobby/Handwerk



Objekt-Nr. **OM-326849**

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

65527 Niedernhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	463,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus ist mit einer Scheune und einem ehemaligen Backhaus als Dreiseitenhof angelegt, mit Hofeinfahrt/Tor. Die Immobilie ist interessant für eine Familie, für Mehrgenerationenwohnen, für Selbstständige die Lager und Wirkungsstätte suchen oder generell für das Hobby.

Die drei Gebäudeteile sind durch Anbauten zu einem U miteinander verbunden, mit Innenhof (kein Garten).

1) Wohnhaus (freistehend), Baujahr ca. 1900

Teilweise Ausführung in Fachwerk, in einigen Zimmern sichtbare und durchgehende Deckenbalken mit uriger Optik, ausreichende Deckenhöhen (ca. 2,20 m bis 2,50 m) in allen Wohnräumen, Elektrik in allen Bereichen modernisiert, Fenster doppelverglast, Holzfenster in den meisten Bereichen, im Wohnzimmer Erdgeschoss und Dachgeschoss Kunststofffenster. Dach isoliert und guter Zustand.

1 Bad im EG mit Dusche

1 Bad im OG mit Wanne

Aktuelle Nutzung:

UG Küche, Hauswirtschaftsraum/Büro, Ess-/Wohnzimmer

OG Schlafzimmer, Büro

DG Studio als Wohn-/Schlafzimmer

Heizung: Pellet Zentralheizung, Solarthermieunterstützung, zusätzlicher Holzvergaserkessel (optional nutzbar)

2) Grosse Fachwerkscheune mit Einfahrtstor

3) Backhaus, Baujahr ca. 1960

mit Sektionaltor, im UG 2 PKW Garagenstellplätze; OG Lager bzw. Ausbaupotential für eine Wohnung.

Im Innenhof befinden sich zudem ein Carport und eine Einzelgarage. Eine Sonnterrasse ist auf dem Carport im Innenhof.

Weitere Nutz-, Stell- und Lagerflächen sind im Hof und in den Gebäudeteilen gegeben.

Ausstattung

Landhauseinbauküche, weiß

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Der Endenergiebedarf des Wohngebäudes liegt zwar gemäß Energieausweis bei 274,4 kWh (H), der tatsächliche Primärenergiebedarf jedoch nur bei 61,8 kWh (B).

Lage

Die Immobilie ist im Ortsteil Engenhahn von Niedernhausen, ehemaliger Luftkurort auf ca. 410 m Höhe im Taunus gelegen mit ca. 1.400 Einwohnern. Von Wald umgeben mit

Wanderwegen bis nach Idstein und Wiesbaden. Nächst größere Innenstädte sind Niedernhausen (ca. 6 km), Idstein (ca. 9 km), Wiesbaden (ca. 15 km) und Frankfurt (ca. 45 km).

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe vom Haus, sowie ein Spielplatz und in Laufnähe ist eine Kindertagesstätte (ab 3 Jahre). Eine Grundschule im nächstgelegenen Ortsteil Niederseelbach und weiterführende Schulen in Niedernhausen und Idstein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	274,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

