

# Exposé

## Wohnung in Niedernhausen Kernsanierte 3-Zimmerwohnung



Objekt-Nr. **OM-328777**

### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

65527 Niedernhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kernsanierten Mehrfamilienhauses (drei Parteien). Das gemeinschaftlich genutzte und sehr großzügige Gartengrundstück mit herrlichem Blick ins Grüne bietet optimalen Erholungswert.

Innerhalb von wenigen Gehminuten befindet man sich inmitten von grünen Wiesen und Wäldern des schönen Taunus.

Die gut geschnittene 3-Zimmerwohnung bietet ein passendes Zuhause für Jung und Alt, Singles oder Paare.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig kernsaniert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten energetischen Zustand. Mit endgültiger Fertigstellung aller durchgeführten Maßnahmen wird ein Energieausweis erstellt werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt im Niedernhausener Ortsteil Engenhahn. Sie besticht durch ihre ländliche und ruhige Lage und bietet dadurch einen hervorragenden Wohlfühlcharakter.

Durch die gute Verkehrsanbindung (auch öffentlicher Nah- und Fernverkehr) ist man innerhalb kürzester Zeit in Hessens Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Niedernhausener Bahnhof (Anbindungen nach Frankfurt a. Main, Wiesbaden, Mainz, Limburg) oder der Autobahn 3.

In unmittelbarer Nähe (Taunusstein-Neuhof und Niedernhausen) befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Schwimmbäder.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



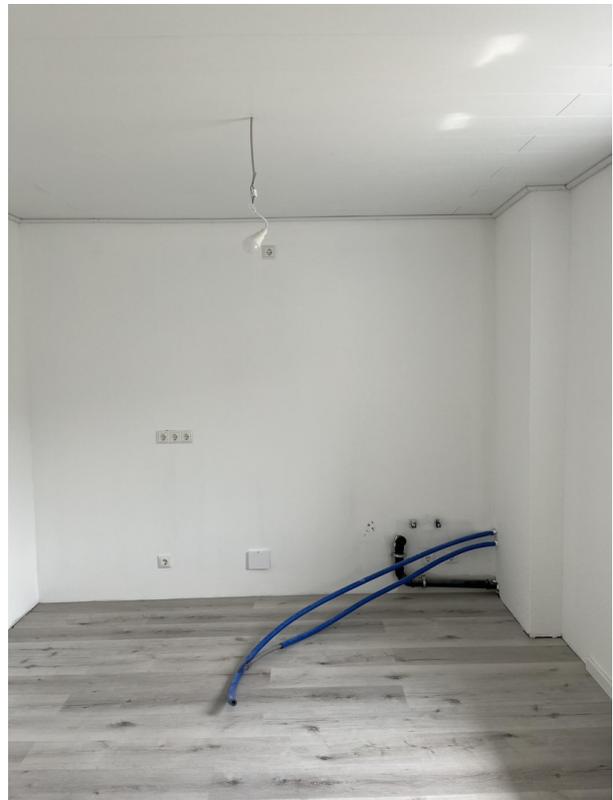
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

