



Objekt 1-22-067

## Niedernhausen: Charmante 4 Zimmer-Wohnung mit Garage!

<b>Baujahr ca.</b>	1975
<b>Wohnfläche ca.</b>	110,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	4
<b>Extras</b>	Balkon, Tageslichtbad, Garage
<b>Energieausweis</b>	-E- 108,4 kWh(m <sup>2</sup> a), D, Öl, 1995



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1975
<b>Wohnungskategorie</b>	Etagenwohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	1. OG
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 110,39 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**350.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar inkl. 19 % MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	108.4 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

## Adresse

65527 Niedernhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese äußerst gepflegte Wohnung befindet sich in unmittelbarer Waldrandlage von Niedernhausen und darf sich bedingt durch ihre Ausstattung und Besonderheiten als Unikat bezeichnen. Sie betreten die Wohnung über die Diele, die auch ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Wohnzimmer präsentiert sich Dank der großen und bodentiefen Fensterelemente hell und freundlich.

Für die kälteren Tage oder die Übergangszeit, steht ein schön in die Wohnlandschaft integrierter Kamin bereit. Auf dem herrlichen, großen Sonnenbalkon lässt sich die Zeit angenehm genießen. Doch nicht so viel Sonne? Kein Problem, es gibt noch einen Balkon in die andere Richtung. Drei weitere, gut zu möblierende Zimmer warten hier auf neue Bewohner. Ein weiteres Plus ist der angenehme Essbereich in direkter Nähe zur Küche. Dies spart lange Wege und sorgt für eine gute Kommunikation. Die Einbauküche darf gerne in der Wohnung verbleiben.

Das neuwertige Tageslichtbad verfügt über ein Wannenbad, eine Dusche sowie ein Waschbecken. Ein absolutes Highlight ist aber die separate Dachterrasse der Liegenschaft. Hier haben Sie eine weitere Möglichkeit sich zu entfalten und die Aussicht zu genießen. Ein Detail, welches äußerst selten auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu finden ist. Eine Wohnung für Menschen mit Weitblick könnte man konstatieren.

Selbstverständlich verfügt unser Unikat über ein Gäste-WC. Weiterhin gibt es einen eigenen Kellerraum sowie einen Platz für die Waschmaschine im Untergeschoss der Immobilie. Und was ist mit dem PKW? Hier gibt es nicht nur eine eigene Garage mit direktem Zugang zum Haus sondern auch einen Außenstellplatz. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an, gerne sagen wir Ihnen mehr zu diesem interessanten Angebot.

## Ausstattung

- Angenehme Aufteilung
  - Garage + Stellplatz
  - Tageslichtbad
  - Keller
  - Zwei Balkone
  - Dachterrasse
- 

## Lage

Niedernhausen: Perfekte, angenehme Lage für kurze Wege und Zeitersparnis. Die komplette Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreicht. Zeitgleich ist die Anbindung an die Autobahn A 3 hervorragend und verkürzt somit die Wege. Frankfurt sowie der Flughafen sind schnell und einfach zu erreichen. Weiterhin verfügt der Ort über eine gute Bahnanbindung. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, sodass der PKW auch einmal stehen bleiben kann. Die umliegenden Wälder und Wiesen bieten sich zum Sport oder einen Spaziergang an. Eine tolle Umgebung um seine Gedanken zu ordnen.

## Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Balkon



**Dachterrasse**



**Außenansicht**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)



## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;

2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde