



Objekt 1-25-057

Niedernhausen: Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit Balkon in besten Lage!

Wohnfläche ca.	85 m ²
Baujahr ca.	1982
Zimmer	3
Besonderheit	Weitblick über Niedernhausen
Energieeffizienzklasse	D



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hausgeld	526 €
Baujahr	ca. 1982
Wohnungskategorie	Maisonette
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	3
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Einbauküche	☒
Balkon/Terrasse	☒
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

298.000 € * Kaufpreis* Provision für Käufer 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Öl-Heizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	112 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	D

Adresse

65527 Niedernhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

In einem gepflegten Mehrparteienhaus in beliebter und ruhiger Lage von Niedernhausen erwartet Sie diese lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit durchdachter Raumaufteilung und vielen Komfortmerkmalen.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, von dem aus Sie das Duschbad mit Waschmaschinenanschluss erreichen.

Die angrenzende Küche überzeugt mit einer maßgeschneiderten Einbauküche, die über alle wichtigen Elektrogeräte verfügt sowie durchdachten Stauraum bietet. Ideal für alle, die gerne kochen oder einfach eine praktische Lösung für den Alltag suchen.

Herzstück der unteren Wohnebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Der offen gestaltete Raum bietet ausreichend Platz, um Wohnen und Essen stilvoll miteinander zu verbinden, aber auch optisch zu trennen – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Durch bodentiefe Fenster gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon – ideal zum Entspannen an warmen Tagen. Ebenfalls im unteren Bereich befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss der Wohnung. Hier befindet sich ein großzügiger Schlafbereich. Besonders praktisch: Ein Teil dieses Raumes wurde als separate Ankleide abgeteilt, lässt sich bei Bedarf aber auch problemlos zurückbauen. Clevere Einbauschränke sorgen für optimalen Stauraum.

Das modernisierte Tageslichtwannebad rundet das Raumangebot ab. Helle Fliesen, eine angenehme Raumgröße und eine freundliche Atmosphäre sorgen für den Wohlfühlcharakter.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie einen praktischen Garagenstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, wurde jedoch zum Ende Oktober gekündigt und steht ab November leer – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Maisonette-Wohnung mit Weitblick
 - zwei Badezimmer
 - praktische Einbauküche
 - Balkon
 - Garagenstellplatz
 - ordentliches Mehrparteienhaus
 - beliebte Lage in Niedernhausen
-

Lage

Niedernhausen im Taunus ist eine der gefragtesten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet – besonders beliebt bei Berufspendlern, Familien und Ruhesuchenden, die eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit schätzen. Die charmante Gemeinde liegt eingebettet in die walddreiche Landschaft des Taunus und bietet eine hervorragende Lebensqualität mit hohem Freizeitwert und einem harmonischen Miteinander.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Niedernhausen verkehrstechnisch hervorragend angebunden:

Der Bahnhof Niedernhausen (Taunus) ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt der Region. Von hier aus gelangen Sie mit der S-Bahn-Linie S2 in ca. 35 Minuten direkt nach Frankfurt Hauptbahnhof. Auch Wiesbaden ist mit der Regionalbahn in etwa 15 Minuten bequem erreichbar. Die regelmäßigen Verbindungen machen den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, die die Nähe zur Großstadt schätzen, aber im Grünen wohnen möchten.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A3 schnell und unkompliziert die Städte Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und den Flughafen Frankfurt. Die Autobahnanbindung sorgt für flexible Mobilität.

Niedernhausen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und kleinere Fachgeschäfte sind zentral gelegen und größtenteils fußläufig erreichbar. Auch Wochenmärkte und lokale Veranstaltungen fördern das lebendige Miteinander im Ort.

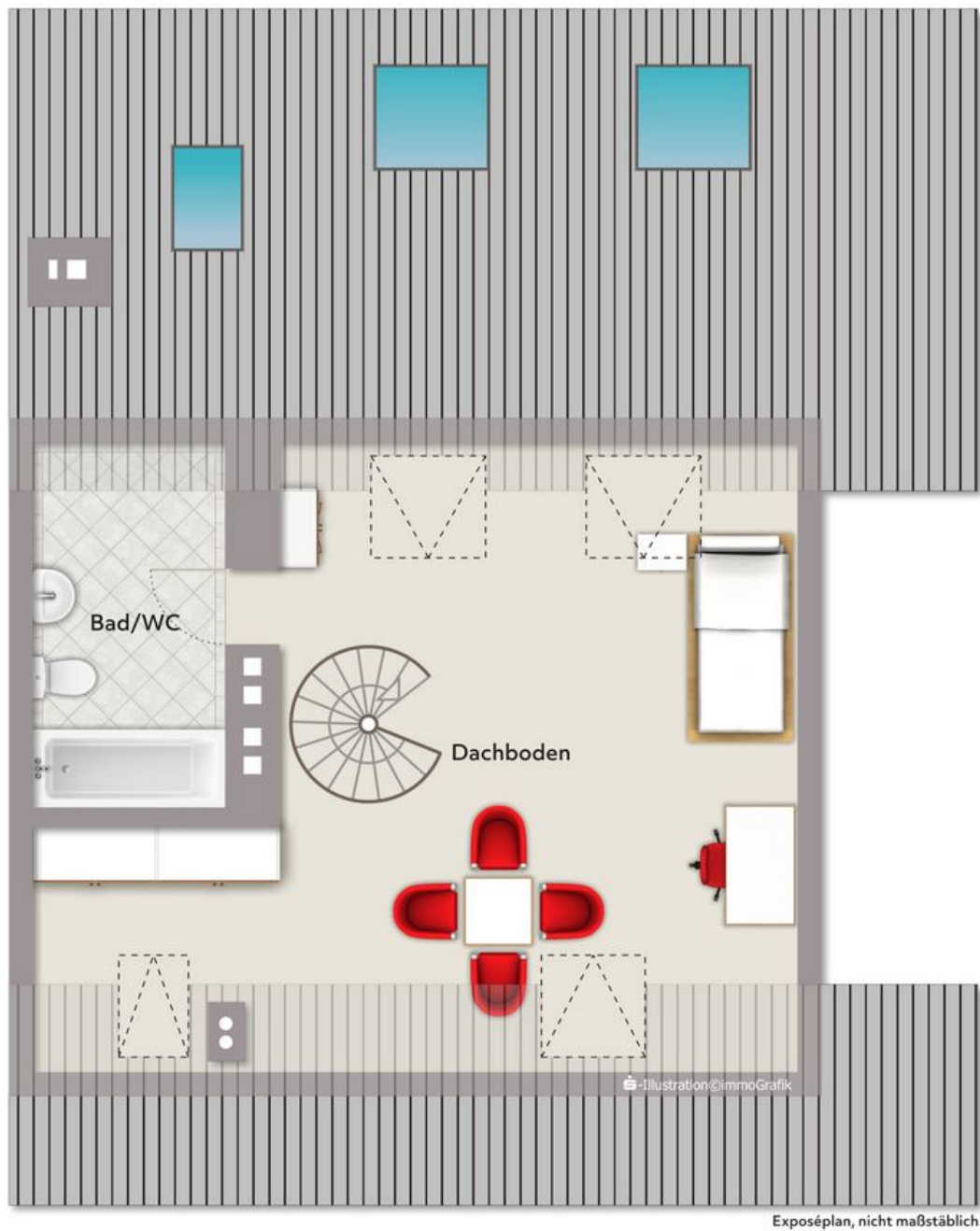
Für Familien besonders wichtig: Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich direkt in Niedernhausen oder in unmittelbarer Umgebung.

Wer Wert auf Natur und Erholung legt, findet in Niedernhausen ideale Bedingungen: Die Umgebung bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege, darunter Routen durch den Naturpark Rhein-Taunus. Das nahe gelegene Waldschwimmbad, Sportvereine, ein reges Vereinsleben und kulturelle Angebote sorgen für Abwechslung im Alltag.

Ebene 1



Ebene 2



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 0611/364-86999

✉ 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

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | 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: 0611/364-86918, 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: 0611/364-86918, 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