



## Zentral & mit Balkon: Ihr neues Zuhause in Niedernhausen ☐☐



### Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Niedernhausen! Diese gemütliche, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen eine ideale Raumaufteilung und alles, was Sie zum Wohlfühlen benötigen.

#### Highlights der Wohnung:

- ☐ Helle, gut geschnittene Räume: Das großzügige Wohnzimmer und das gemütliche Schlafzimmer führen beide auf einen sonnigen Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- ☐ Praktischer Außenstellplatz: Ihr Auto steht sicher und immer in der Nähe.
- ☐ Zusätzlicher Stauraum: Ein eigener Keller bietet Platz für all Ihre Habseligkeiten.
- ☐ Funktionale Einbauküche: Die Küche hat bereits einige Jahre auf dem Buckel, ist aber weiterhin gut nutzbar und lädt zum Kochen ein.
- ☐☐ Perfekte Lage: Zentral in Niedernhausen gelegen, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale und zugleich ruhige Wohnlage mit einer

Objekt:	132125725
Adresse:	65527 Niedernhausen
Baujahr:	1972
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Öl-Heizung
Etagenzahl:	2
Etage:	2
Einbauküche vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	147 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Hausgeld:	310,00 €

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

durchdachten Raumaufteilung schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause! ☐☐

Stellplatzkaufpreis:	10.000,00 €
Kaufpreis:	139.000,00 €
Käuferprovision:	1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

Balkon



Küche



Badezimmer



Hausansicht





## Lagebeschreibung

Die Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Niedernhausen, einer kleinen Gemeinde im Taunus. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus, mit vielen Parks und Naherholungsgebieten in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien macht.

Niedernhausen selbst liegt im Rhein-Main-Gebiet und ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren eignet. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Durch die gute Anbindung an Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel ist auch die Innenstadt von Frankfurt schnell erreichbar.

Die Region Taunus ist bekannt für ihre Naturschönheit und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Neben den vielen Wander- und Radwegen gibt es auch zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in der Region abwechslungsreich gestalten. Die idyllische Lage, die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Etagenwohnung im Lenzhahner Weg zu einem attraktiven Wohnort.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Wohnzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Küche



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 Fairpreis-Makler



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Badezimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

