

Fischbachtal / Niedernhausen

Gemütliches Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse & Klimaanlage

Property ID: 25177007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 150 m²

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

At a glance

Property ID	25177007
Living Space	ca. 142 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	71.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



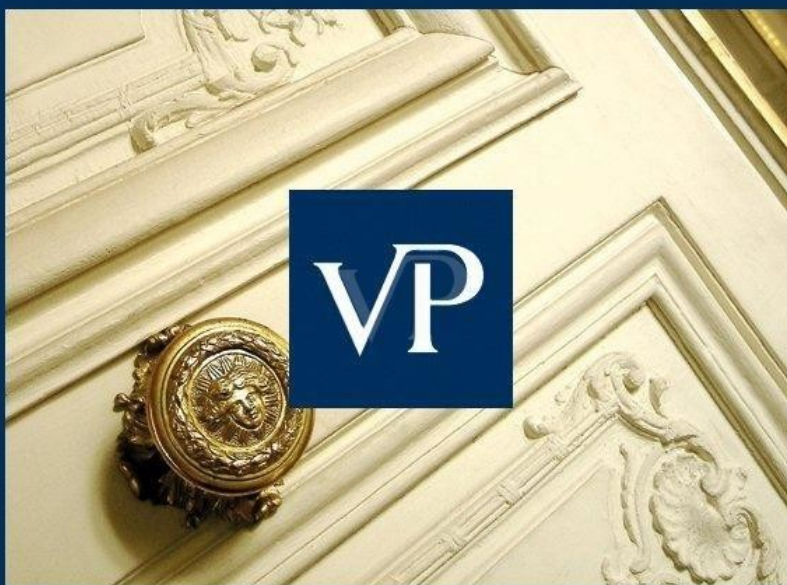
Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

The property



Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenvillenhaus, das im Jahr 1993 errichtet und bereits fertiggestellt wurde. Das Haus zeichnet sich durch seine funktionale Raumaufteilung aus, die Familien und Paaren ein gemütliches Wohnen ermöglicht. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, das durch seine Raumhöhe und das vorhandene Tageslicht eine einladende Atmosphäre schafft. Der direkt angrenzende Essbereich ist praktisch mit der Küche verbunden, was kurze Wege und eine angenehme Kommunikation beim Kochen und Essen ermöglicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne. Diese lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und bietet genügend Platz für Gartenmöbel und Grillmöglichkeiten. Eine Gästetoilette und ein Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoß ab. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Büro. Ein Badezimmer mit großer bodentiefer Dusche bietet ausreichend Platz für die täglichen Routinen der Familie. Alle Schlafzimmer verfügen über Tageslicht und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum schafft. Diese Fläche ist vielseitig nutzbar und kann beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Die Klimaanlage sorgt hier auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Der Keller ist vielseitig nutzbar und bietet reichlich Platz für Vorräte, Werkzeuge oder als Fitnessbereich. Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung, die regelmäßig gewartet wurde und zuverlässig ihren Dienst erfüllt. Die Fenster sind isolierverglast und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Insgesamt stellt dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die sowohl durch ihre Bauweise als auch durch ihre Lage überzeugt. Die Umgebung bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. 2024 wurden kleinere Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die unter anderem die Erneuerung der Dachfenster umfassten, was den Komfort und die Energieeffizienz weiter verbesserte. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

Details of amenities

- 2x Stellplätze vorm Haus
- 2x Klimageräte für komplettes Haus
- großzügige Terrasse im EG mit Blick ins Grüne
- Bachlauf an Terrasse angrenzend
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- neu ausgebauter Dachboden
- voll unterkellert
- 3 Schlafzimmer
- Büro

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

All about the location

ÖPNV: Gute Anbindung mit Buslinien nach Reinheim, Darmstadt und Umgebung.
Nächster Bahnhof: Reinheim. Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie EDEKA und Treff 3000 decken den täglichen Bedarf direkt im Ort. Autobahn: Gute Erreichbarkeit über die A3 (Anschlussstelle Niedernhausen) und die B455. Nahegelegene Großstädte: Darmstadt (~25 km / ca. 30 Min.) Frankfurt am Main (~50 km / ca. 45 Min.) Wiesbaden & Mainz (~60 km / ca. 1 Std.) Ein ruhiger, naturnaher Ort mit solider Anbindung – ideal für Pendler oder alle, die Stadtnähe und Landleben verbinden wollen.

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10 Odenwald
E-Mail: odenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com