

Fischbachtal / Niedernhausen

## Gemütliches Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse & Klimaanlage

CODE DU BIEN: 25177007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25177007          |
| Surface habitable      | ca. 142 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1993              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 385.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 51 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.02.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 71.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                                        |

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachthal / Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété



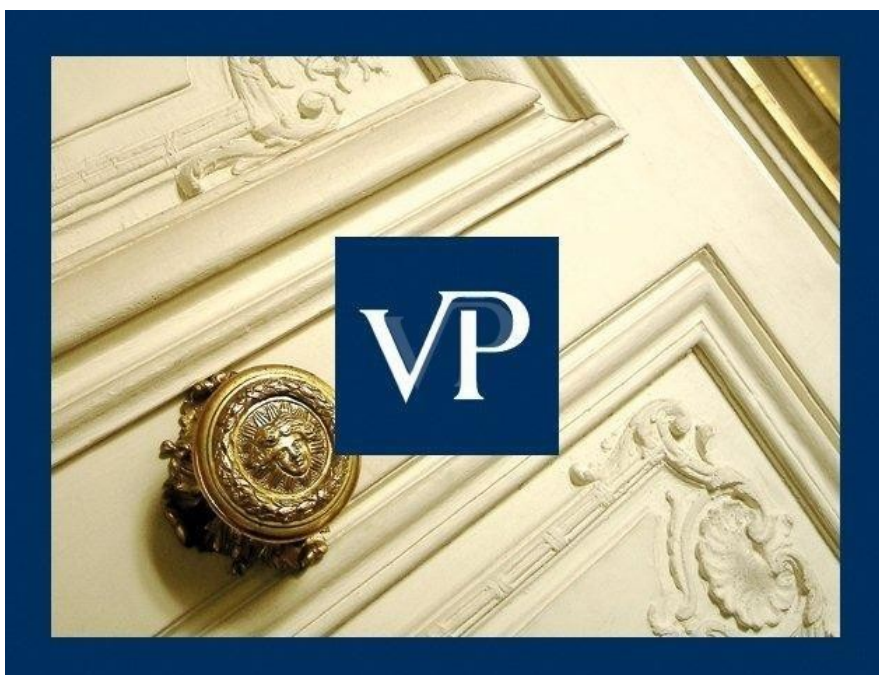
CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus, 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.

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Plus d'informations

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

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)