Fischbachtal / Niedernhausen

Gemütliches Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse & Klimaanlagen

??????? ????????: 25177007

???? ??????: 385.000 EUR • ?????????: ca. 142 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 150 m²

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25177007
?????????	ca. 142 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1993
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	385.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 51 m²
??????	???????, WC ???????????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.02.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	71.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

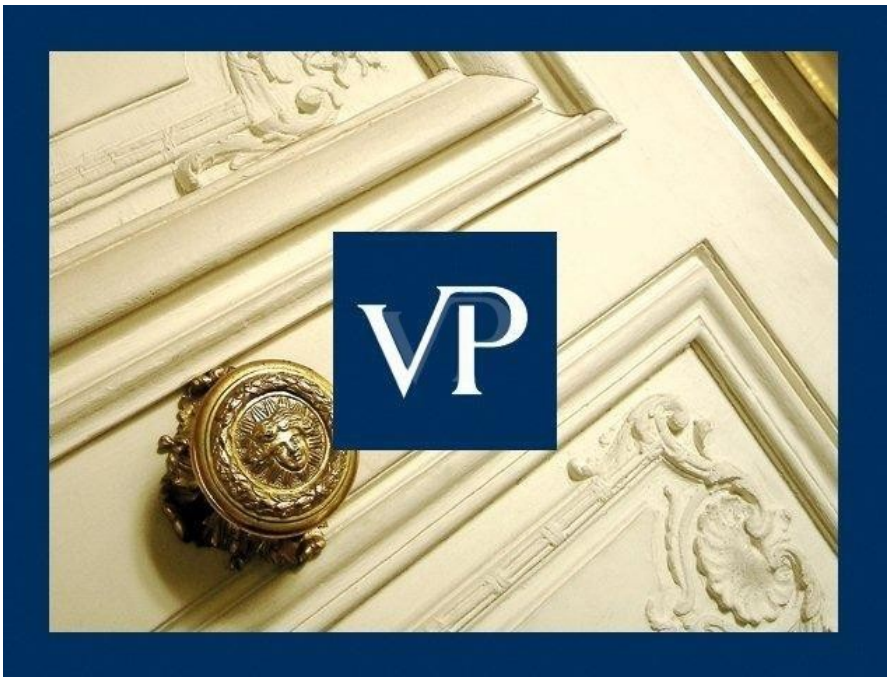
?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?? ???????



??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus, 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 ausgebaute 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.

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com