

Fischbachtal / Niedernhausen

# Gemütliches Reihemittelhaus mit schöner Terrasse & Klimaanlage

Número de propiedad: 25177007



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25177007
Superficie habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	385.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	22.02.2035	Consumo de energía final	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



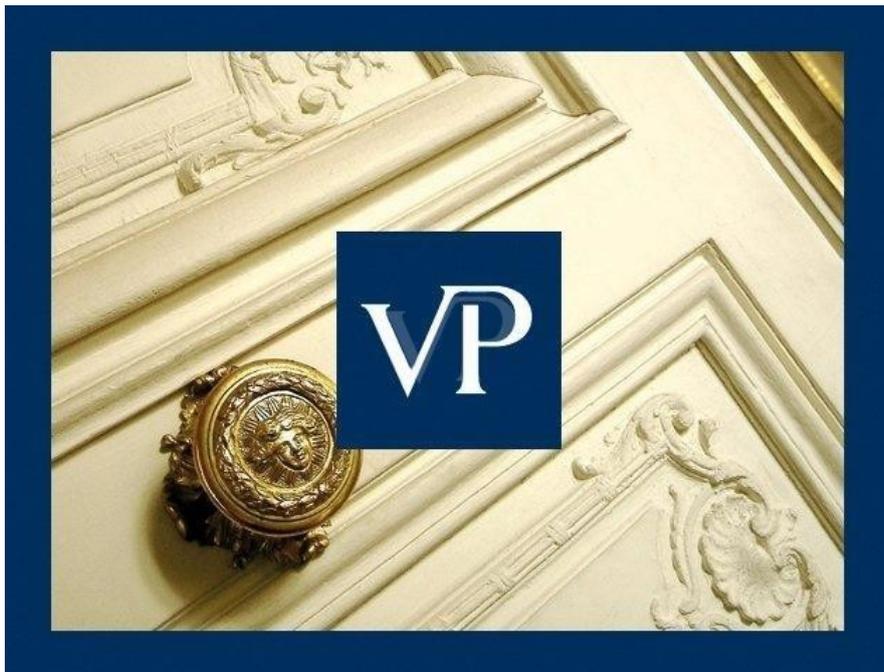
Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Una primera impresión

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 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.

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25177007 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)