KIRANO-Immobilien

Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand – Ideal für Familien, Mehrgenerationen, Investoren

Objekt: 2024KI0012 • 63667 Nidda
297.000,00 Euro



KIRANO-Immobilien – Immobilienvermarktung ganz auf Sie zugeschnitten.

KIRANO-Immobilien

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 260 m^2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 273 m^2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131,39 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etage(n)	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Kaufpreis	297.000,00 Euro
Außen-Provision	2,94% Käuferprovision inkl. 19% MwSt

KIRANO-Immobilien

Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 260 m^2, verteilt auf drei Etagen. Dank kontinuierlicher Modernisierungen überzeugt die Immobilie sowohl durch ihren gepflegten Zustand als auch durch ihre flexible Nutzung.

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine abgeschlossene Wohneinheit mit ca. 80 m^2. Diese umfasst:
• ein gemütliches Wohnzimmer,
• ein Schlafzimmer,
• eine Küche,
• ein modernisiertes Badezimmer sowie
• ein zusätzliches Gäste-WC.

Ein eigener Zugang zum Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Komfort.
Zudem stehen zwei weitere, durch eine Tür verbundene Räume mit insgesamt ca. 30 m^2 zur Verfügung. Da bereits Anschlüsse für ein Badezimmer vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, hier eine eigenständige Wohneinheit zu schaffen.

Hauptwohnung: Die Hauptwohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 150 m^2. Sie ist seit kurzer Zeit vermietet.

Erstes Obergeschoss:
• Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
• Drei Schlafzimmer
• Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
• Balkon

Dachgeschoss:
• Zwei weitere Zimmer
• Begehbarer Kleiderschrank
• Zusätzlicher Balkon

Keller: Der Keller bietet mit einer Stehhöhe von ca. 1,93 m zusätzliche Nutzflächen. Hier befinden sich:
• Drei Kellerräume
• Heizungsraum
Der Keller ist sowohl über die untere Wohnung als auch über eine Außentreppe zugänglich.

Grundstück & Außenbereich
Das ca. 273 m^2 große Grundstück umfasst:
• Eine 1,5-fach große Garage (Baujahr 1977)
• Einen kleinen Garten
• Stellplätze für PKWs

Besondere Hinweise
Die untere Wohnung ist mit einem Wohnrecht belegt. Der Wohnrechtsnutzer trägt die Nebenkosten selbst und nutzt die Garage. Dieses Wohnrecht wurde bereits in der Preisermittlung berücksichtigt.

Ausstattung

Ausstattung – Gut zu wissen
• Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2000 mit einem neuen Brenner und neuen Leitungen modernisiert.
• Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat und Naturstein.
• Wandgestaltung: Teilweise verputzt, überwiegend tapeziert.
• Doppeltverglaste Kunststoff-Isolationsfenster sorgen für eine gute Energieeffizienz.
• Glasfaseranschluss ist in der Region verfügbar und kann bei Bedarf erworben werden.

Dieses Zweifamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist eine hervorragende Wahl für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Nidda-Borsdorf, einem Ortsteil von Nidda, und überzeugt mit guter Infrastruktur sowie optimaler Verkehrsanbindung. Das Haus liegt an einer Durchfahrtsstraße im Ort.

Versorgung & Einkaufsmöglichkeiten:
Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar, darunter:

- Supermärkte (z. B. Hercules Markt mit integriertem Baumarkt)
- Bäckereien
- Restaurants
- Ärzte

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken und eine Postfiliale finden Sie im rund 5 Kilometer entfernten Nidda. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Schotten (ca. 16 km).

Bildungseinrichtungen:
Grundschule Ober-Widdersheim: ca. 2 km entfernt
Alteburgschule Nidda (weiterführende Schule): ca. 4 km entfernt

Verkehrsanbindung:
Auto: Über Landes- und Bundesstraßen erreichen Sie die A5 in ca. 20 Minuten und die A45 in ca. 10 Minuten.
Bahn: Der Bahnhof Nidda-Borsdorf ist nur 200 Meter entfernt und bietet Verbindungen nach Frankfurt am Main und darüber hinaus.
Bus: Haltestellen an der Wetteraustraße (ca. 100 m und 200 m entfernt) bieten Verbindungen nach Gießen, Friedberg und Gelnhausen.

Freizeit & Naherholung:
Das Naherholungsgebiet Vogelsbergkreis mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen liegt nur ca. 20 km entfernt.
Der Nidda-Stausee mit Badestrand und Freizeitmöglichkeiten ist in nur 11 km erreichbar.

Diese Lage vereint ländliche Ruhe, gute Infrastruktur und vielseitige Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Pendler und Investoren.

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposee wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposee erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über den benannten Ansprechpartner zu führen. Kaufpreisänderungen bleiben vorbehalten.

Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Mehr über KIRANO-Immobilien finden Sie unter www.kirano.de.

KIRANO-Immobilien



Außen 3



1 OG - Essbereich



1 OG - Küche

KIRANO-Immobilien



1 OG - Wohnzimmer Essbereich 1



1 OG - Zimmer 2



1 OG - Zimmer 1



1 OG - Zimmer 3 - 1



2 OG - Zimmer 1



2 OG Balkon 1



1 OG - Treppenhaus Flur



2 OG - Treppenhaus Flur



2 OG - Zimmer 2 - 1



1. OG Büro 2



EG - Flur 1



EG - Zimmer 1



EG - Flur 2



Heizung

KIRANO-Immobilien



Außen 1



Außen 8



Hof mit Gartenanteil



Außen 7



Außen 5



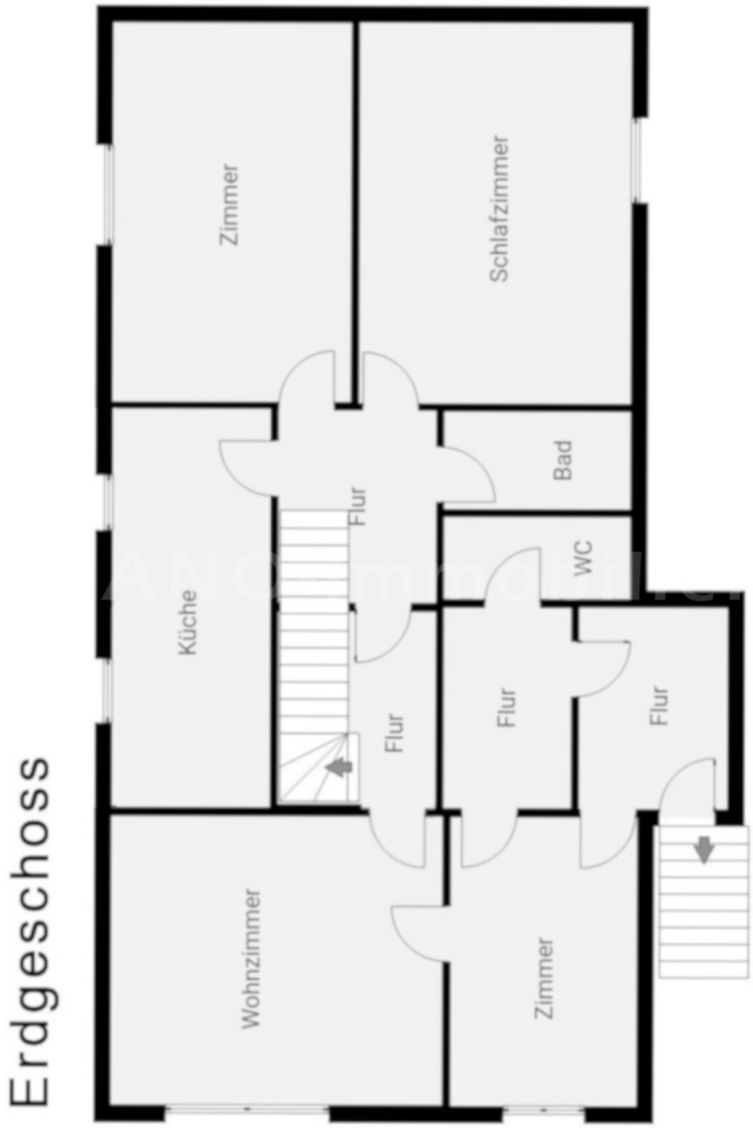
Außen 2



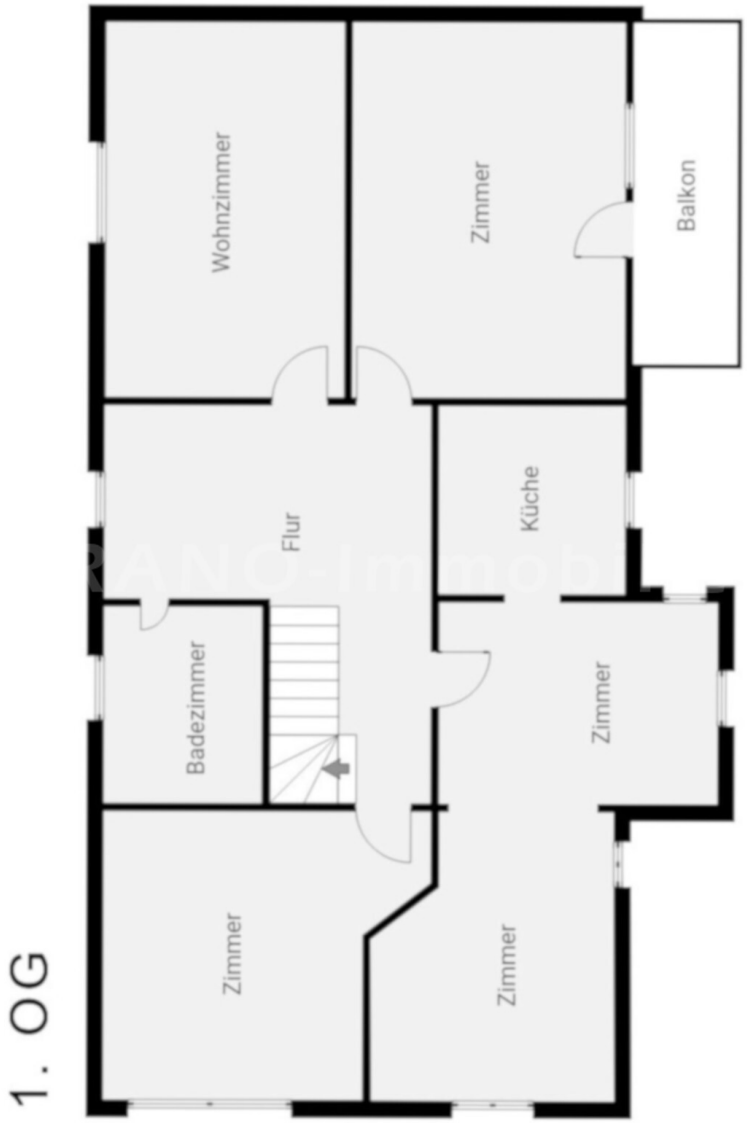
Außen 6

KIRANO-Immobilien

Grundriss



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss DG

KIRANO-Immobilien

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kirano Warsakis

Franz-Groedel Str. 7
61231 Bad Nauheim

Mobil: 0170 2822 995

E-Mail: anzeige@kirano-immobilien.de
Web: https://www.kirano-immobilien.de



Rechtshinweis

Sämtliche Angaben in diesem Exposee sind nach bestem Wissen zusammengestellt und sind Vorabinformationen. Sie bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposee-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Mehr zu unseren AGB unter www.kirano.de/AGB.

Ihre nächsten Schritte:

1. Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, noch heute.

2. Reservierung

Gefällt Ihnen die Immobilie? Zögern Sie nicht und reservieren Sie sie für sich.

3. Finanzierungsbestätigung

Klären Sie in Ruhe die Finanzierung.
Auch hier können wir Sie unterstützen mit einer maßgeschneiderten Finanzierung

4. Notartermin

Zum Notartermin begleiten wir Sie, bis zur Schlüsselübergabe.

Wir lassen Sie nicht allein.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!