

EXPOSE'



IMMOBILIEN WERNER RIEGER GmbH

Einfamilienhaus in Nidderau OT Windecken

an einer ruhigen Anliegerstrasse in reinem Wohngebiet in Südwestlage gelegen, umgeben von Gärten der Nachbarn und einer traumhaften unverbaubaren Fernsicht in den Taunus. 238 qm Wohnfläche in repräsentativem Stil, auf 783 qm Grundstück, Garage (unterkellert), gepflegter Parkgarten mit Teich, Baujahr 1975, regelmäßige Instandhaltung. 10 km bis Hanau, 15 km bis Frankfurt, Kindergarten und Grundschule in der Nähe.

UG: 3 Zimmer, Bad, Hobbyraum, Flur, HAR, Keller, Terrasse,

EG: WF, Diele, WC, Bad, Wohnen / Essen auf 2 Ebenen ca 55 qm, offener Kamin, Küche,

Eltern, Ankleide, Balkon (20 qm), Garage + Geräteraum,

DG: ca. 80 qm Ausbaureserve – Abstellfläche,

Haus und Garten befinden sich in einem TOP – Zustand, frei nach Vereinbarung.

Kaufpreis: 440.000 €



Immobilien Werner Rieger GmbH

D-83093 Bad Endorf

Martin Lutherstrasse 4

Tel. +390464521551

Fax. +390464559931

Handy +39335272887

Tel. +49 (0)8053796632

Meeting point: I-38060

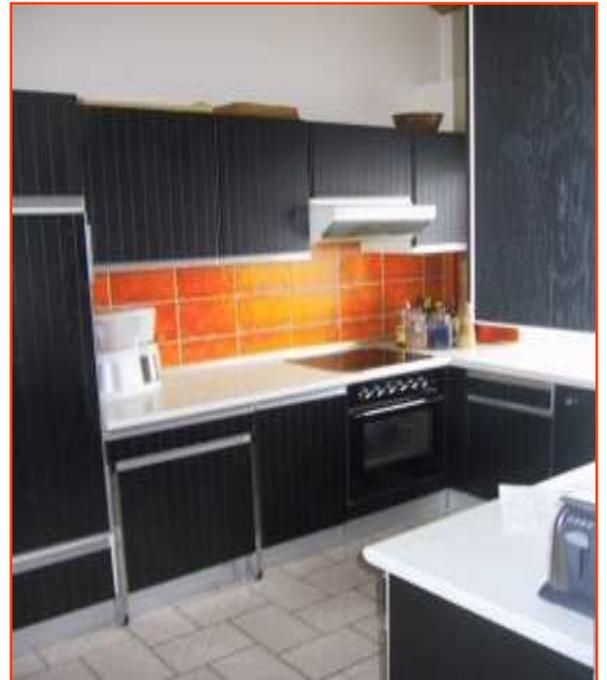
Tenno loc. Volta di Nò 14

Mail: werner@immobilienrieger.com

Provision: Der Käufer zahlt an die Firma Endres – Immobilien 5,95% des effektiven Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen MWSt, die mit Abschluss des Kaufvertrages fällig wird.. Auch im Falle eines evtl. Versteigerungserwerbs ist die Provision an den o.a. Vermittler zu entrichten. Innenbesichtigungen müssen über Endres vereinbart werden.

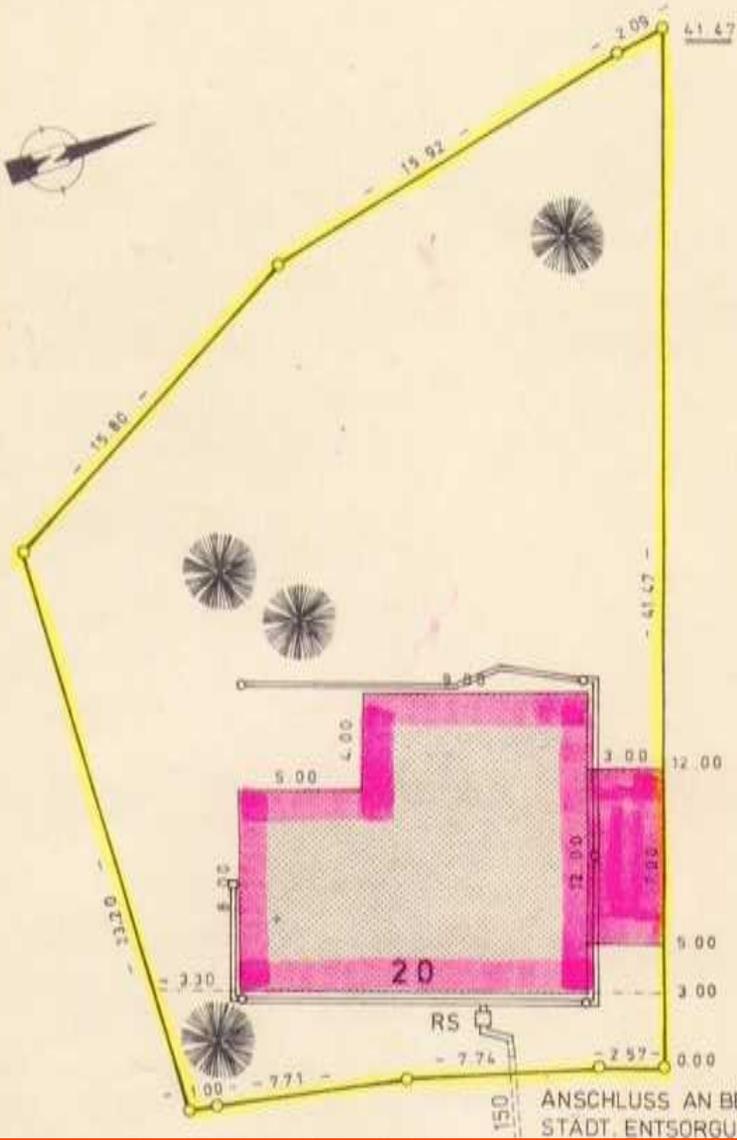
Die zum Verkaufsobjekt gemachten Angaben stammen vom Verkäufer. Wir waren selbstverständlich bemüht, diese soweit wie möglich zu überprüfen; eine Gewähr für die Richtigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Das Angebot ist nur für Sie selbst bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Ausstattung: Holz – Isofenster, Böden: Fliesen, Teppichböden, Treppe – Marmorstufen, Fußbodenheizung (Elektro), Dachdecke gedämmt.

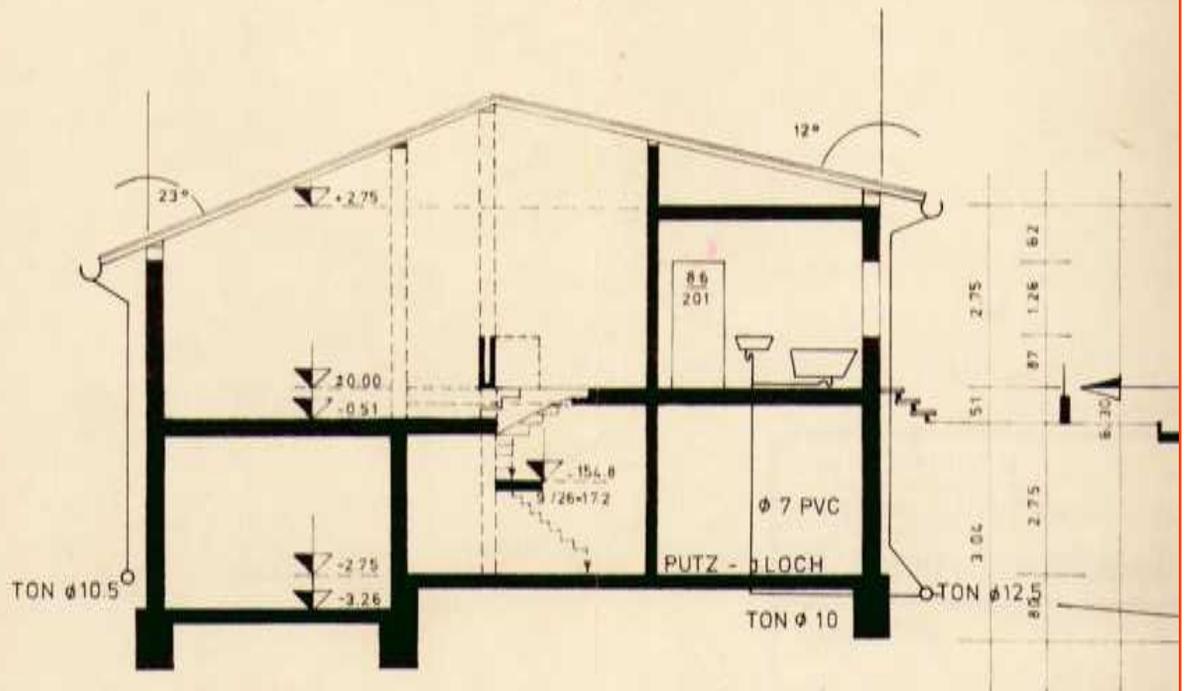


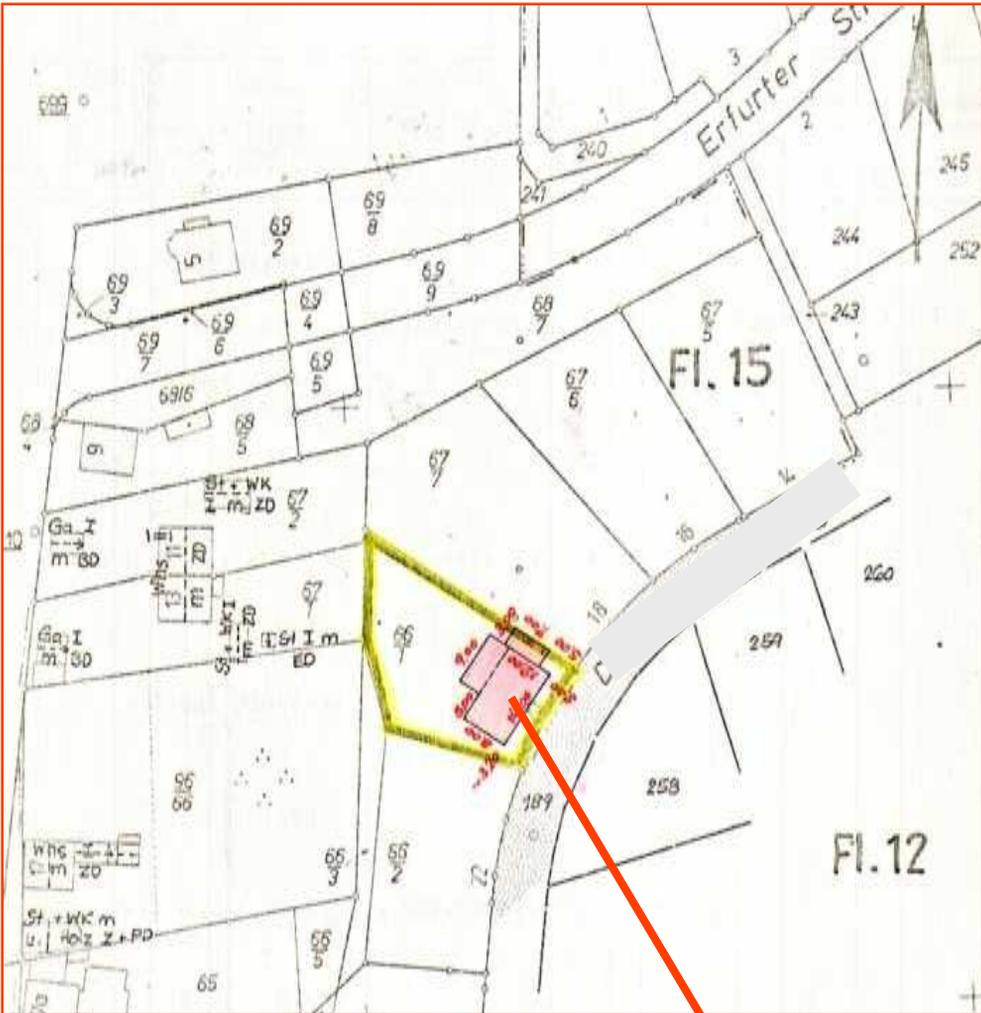


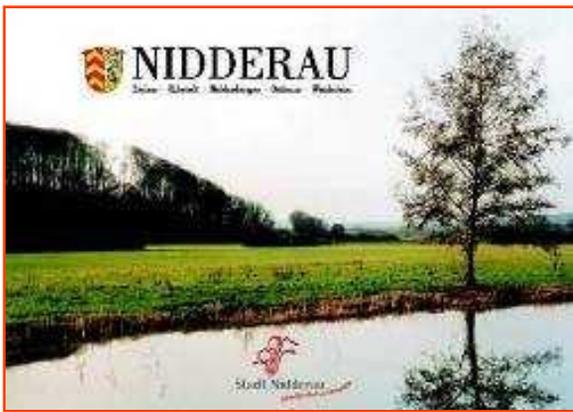
GEMEINDE NIDDERAU / GEMARKUNG WINDECKEN
FLUR 15, FLURSTÜCK 66/1 / 783 m²



ANSCHLUSS AN BEREITS VORVER
STADT. ENTSORGUNGSSYSTEM







Nidderau und seine Stadtteile

Am 01.01.1970 schlossen sich aus regionalplanerischen Überlegungen die Gemeinde Heldenbergen und die Stadt Windecken auf freiwilliger Basis zur Stadt Nidderau zusammen. Heldenbergen wurde zu diesem Zeitpunkt aus dem Kreis Friedberg ausgekreist. Windecken gehörte dem Kreis Hanau an.

Dem Beispiel von Heldenbergen und Windecken folgend, beschlossen die Gemeinden Erbstadt und Eichen ebenfalls die freiwillige Eingemeindung zur bestehenden Stadt Nidderau.

Der Abschluss der Gebietsreform im heutigen Main-Kinzig-Kreis vollzog sich am 01.07.1974 durch die gesetzliche Eingliederung der Gemeinde Ostheim in die Stadt Nidderau.

Nidderau ist heute Unterzentrum im Sinne der Regionalen Raumordnung, eine neue leistungsfähige Verwaltungseinheit, die auch in Zukunft eine gute Aufwärtsentwicklung haben wird.

Die Stadt Nidderau hat 20.018 Einwohner (Stand 30.6.2006) und liegt an den Bundesstraßen 45 und 521 sowie an den Landesstraßen 3009 und 3347 sowie im Schnittpunkt der Bahnlinien Hanau-Friedberg und Frankfurt-Stockheim. Bis zur BAB 45 (über die B 521) und zur BAB 66 (über die B 45) sind es jeweils nur 8 km weit.

Nidderau liegt in einer reizvollen landschaftlichen Lage. Die landschaftliche Situation wird durch eine wechselvolle Topographie gekennzeichnet. Die Naturparks Vogelsberg sowie der Spessart sind in jeweils 20-30 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Das Industriegebiet Am Lindenbäumchen im Stadtteil Heldenbergen bietet umfangreiche Möglichkeiten für die Industrieansiedlung. In den Stadtteilen Windecken und Ostheim sind kleinere Gewerbegebiete für die Ansiedlung von Mittelstands – Unternehmen entstanden.

Die inzwischen über 30 Jahre alte Stadt Nidderau präsentiert sich heute als wachstumstarkes Unterzentrum im Main-Kinzig-Kreis.

