

Charmantes EFH mit herrlichem Wohnbereich, Kamin, ELW u. Solarthermie. Nur 8 Min von Bad Schwalbach



Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000,- €
Käufercourtage	3% des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt. für den Käufer

Größe & Zustand

Wohnfläche	204 m ²
Nutzfläche	45 m ²
Grundstücksfläche	422 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1984
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2032-11-21
Energieverbrauchskennwert	61.23kWh/m ² a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Sie möchten die Ruhe genießen und in naturverbundener Lage leben?

Dann haben wir hier vielleicht genau das Richtige für Sie - Eine charmante Immobilie, die vielseitig nutzbar ist. Ob als Familie mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten mit Bürointegration oder als Kombination - Sie haben die Wahl!

Dieses schöne und gepflegte Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage wurde im Jahr 1984 mit Einliegerwohnung erbaut und bietet Ihnen auf ca. 204 m² Wohnfläche einen großzügigen, variablen Lebensraum. Die Einliegerwohnung kann aufgrund ihres separaten Eingangs als Ferienwohnung, für langfristige Mieter oder für eigene Zwecke genutzt werden.

Das EG bietet:

Die großzügige und offen gestaltete Raumaufteilung im Wohn-/Essbereich (in Split Level) ist das Herzstück des Hauses, mit offener Küche, Kamin und extra hohen Decken entsteht ein einzigartiges Wohngefühl. Von hier aus hat man einen direkten Zugang zum großen, überdachten Balkon mit herrlichem Weitblick in die umliegende Natur. Ein Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Toilette und ein Eingangsbereich mit Garderobe stehen Ihnen ebenso zur Verfügung.

Vor dem Eingangsbereich befindet sich eine weitere sehr große, gemütliche Terrasse mit Sitzgelegenheit. Das EG ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Das DG bietet:

Zwei weitere Schlafzimmer- ein Schlafzimmer verfügt über einen überdachten Balkon mit herrlichem Blick auf die umliegenden Wälder, ein Büro und ein Tageslicht Badezimmer. Das Haus verfügt über eine Gasbrennwertheizung mit Solarthermie.

Das KG bietet:

Einen Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum, eine Garage und einen Flur.

Die Einliegerwohnung bietet:

Die ca.: 59m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Fußbodenheizung ist sehr gepflegt und modern

gestaltet. Sie verfügt über 2 Zimmer, eine offene, kleine Küche und ein Tageslicht Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, zudem steht eine ca. 30 m² große Terrasse zur eigenen Nutzung zur Verfügung.
Der Wohnbereich verfügt über eine Fußbodenheizung.

Eine Garage und zwei weitere Stellplätze im Freien runden dieses Angebot ab.
Diese charmante Immobilie bietet Ihnen eine wunderbare Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur von Bad Schwalbach. Die Lage und der Charakter des Hauses machen es zu einer Oase für Menschen, die eine harmonische Verbindung von Natur und Wohnkomfort suchen.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses charmante Einfamilienhaus persönlich zu besichtigen.
Zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren, oder einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Bad Schwalbach. Umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern bietet die Ortschaft einen Rückzugsort mit den Vorzügen eines nur wenige Minuten entfernten Vorortes Bad Schwalbachs. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Restaurants erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Auto. Die Autobahn Richtung Wiesbaden und Frankfurt erreichen Sie in ca. 10 Minuten, Wiesbaden in ca. 20 Minuten und Frankfurt in ca. 50 Minuten. In den schönen Rheingau gelangen Sie in ca. 15 Minuten.

Ausstattung

EG:

- Split Level
- Großes Wohn -Esszimmer
- Offene Küche
- Kamin wassergeführt mit Partikelfilter
- Direkter Zugang zum Balkon mit Glasdach und herrlichem Weitblick in die umliegenden Wälder
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne, Doppel-Waschbecken und Toilette (2017 renoviert)
- Große, mediterran angelegte Terrasse vor dem Haus
- Fußbodenheizung
- Heizung, Gasbrennwert von 2016
- Solarthermie mit Pufferspeicher 1200L

DG:

- Zwei Schlafzimmer, eins davon mit überdachtem Balkon ausgestattet
- Ein Büro
- Ein Tageslicht Badezimmer

KG:

- Ein Abstellraum
- Ein Heizraum
- Ein Hauswirtschaftsraum
- Flur
- Einliegerwohnung 2017 modernisiert mit Fußbodenheizung, 30m² großer Terrasse, 2 Zimmern, Küche, Bad und Flur

Das Haus verfügt über eine Garage und zwei KFZ-Stellplätze

Das Haus ist mit einer Gasbrennwertheizung mit Solarthermie mit Pufferspeicher 1200 L ausgestattet.

Sonstiges

- Freistellung nach Absprache

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau,

sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig. Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie und begleiten Sie bis zum Notartermin und darüber hinaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de einsehbar. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>



Terrasse EG



Wohn-Esszimmer



offene Küche



Wohnen



Küche



Essen/wohnen



Wohnen



Offener Essbereich



Balkon EG



Schlafzimmer OG



Einliegerwohnung



ELW Terrasse



ELW Bad

Immobilien IHR MARKETT FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN DAGEN
Weil wir besten Service leben

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?
Wir bewerten Ihre Immobilie und beraten Sie kostenfrei.

WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE?
Mit viel Erfahrung und Empathie unterstützen wir Sie in allen Phasen des Verkaufs.

Telefon: 06123-975097
Gutenbergstraße 14
65343 Eltville



Knös Immobilien