

Preiswertes Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenparadies, Doppelgarage m. Potenzial in Heidenrod-OT



Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000,- €
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	155 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	950 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	6
Badezimmer	1
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Baujahr	1957
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfr n. Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2035-08-13
Endenergiebedarf	295.40
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	ELEKTRO

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die freistehende Immobilie (nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt) befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit großem Garten, zwei Garagen sowie ein Gartenhaus und bietet ausreichend Platz.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss mit Ausgang zum Garten und Dachgeschoss.

Im Untergeschoss befindet sich der Haupteingangsbereich. Hier steht ein praktischer Abstellraum mit Wasseranschluss und Waschbecken zur Verfügung – ideal als Waschküche oder Vorratsraum nutzbar, auch weitere separate Kellerräume sind auf dieser Ebene vorhanden.

Das Erdgeschoss bietet einen direkten Zugang zum Garten und ist durchdacht aufgeteilt. Es verfügt über eine Terrasse, ein Badezimmer mit Dusche und WC, eine separate Küche sowie ein gemütliches Wohn- oder Schlafzimmer. Zusätzlich gibt es zwei Durchgangszimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Esszimmer, Büro oder Kinderzimmer. Der Boden ist überwiegend mit Teppich ausgelegt.

Im Dachgeschoss stehen ein weiteres separates Zimmer sowie zwei Durchgangszimmer zur Verfügung, die ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet sind. Zudem befindet sich hier ein Kaminanschluss, der eventuell die Möglichkeit zum Anschluss eines Ofens oder Kamins bietet.

Zur Immobilie gehören zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, die Privatsphäre und Erholung garantiert. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe.

In Laufenselden, dem aufstrebenden Hauptort der Großgemeinde Heidenrod (ca. 8.000 Einwohner), gibt es zwei Bäcker, eine Bank, eine Apotheke, einen Zahnarzt, einen Hausarzt, sowie diverse gastronomische Angebote. Im Ort gibt es auch einen Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Schwalbach, Nastätten oder Aarbergen-Michelbach. Den Wald, die Felder und den Segelflugplatz von Laufenselden erreichen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. In Kemel (7Min.) befindet sich der nächste größere Supermarkt. Gute Verkehrsanbindung: Ca. 15 Min. nach Bad Schwalbach, Nastätten und Aarbergen Michelbach. Ca. 20 Min. nach Taunusstein. Ca. 30 Min. nach Wiesbaden, Limburg oder Idstein (Auffahrt A3). Ca. 60 Min. nach Frankfurt am Main oder Koblenz.

Ausstattung

Das Dach des Hauses wurde vor etwa 8 Jahren neu eingedeckt. Eine Holztreppe verbindet die Etagen auf stilvolle Weise. Im Gartenbereich stehen ein charmantes Gartenhäuschen in Holzbauweise, ein Glas-Gewächshaus sowie ein Kompostplatz zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen in einer gewachsenen Umgebung mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl innen als auch außen. Ideal für Naturliebhaber oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten (ca. 950m²) erfüllen möchten.

Der Kaufpreis ist moderat verhandelbar

Sonstiges

Heizungsart: Elektro (Nachtspeicheröfen)

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/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de einsehbar.

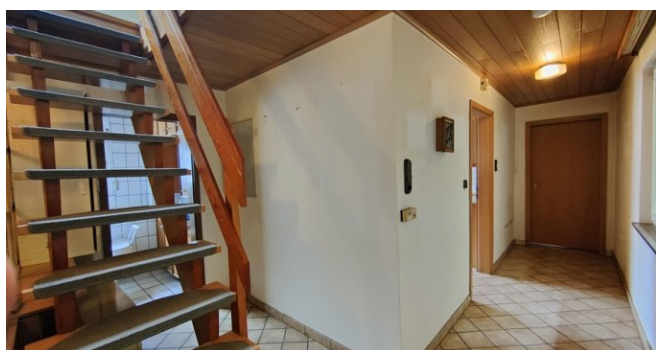




Terrasse



Eingangsbereich



EG Flur



EG Durchgangszimmer



EG Durchgangszimmer2



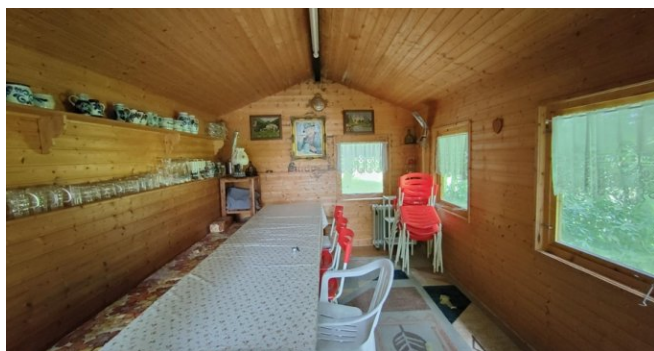
Garten



Gartenhaus



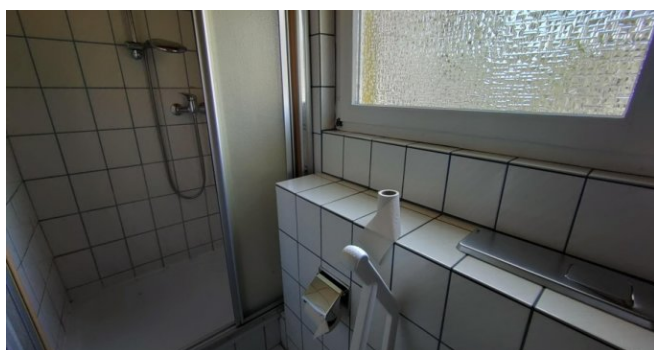
Gartenhäuschen außen



Gartenhäuschen innen



EG WC



Dusche



EG Küche



EG Zimmer



OG



OG Durchgangszimmer



OG Durchgangszimmer2



OG Zimmer

