

# Ihr neues Zuhause am Feldrand – Wohnen mit Charme und Wohlfühlatmosphäre in Bärstadt



## Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000,- €
Käufercourtage	3,57% inkl. der gesetzl. MwSt.

## Größe & Zustand

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1996
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfr. n. Absprache

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch

Gültig bis	2035-10-24
Energieverbrauchkennwert	153.19kWh/m <sup>2</sup> a
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 verbindet gemütliches Wohnen mit einer naturnahen Lage – perfekt für alle, die Lebensqualität, Ruhe und Komfort suchen. Am Rande von Schlangenbad-Bärstadt, nur wenige Minuten vom Wald entfernt, genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten: Entspannung im Grünen und zugleich kurze Wege in den Alltag.

Schon beim Betreten spüren Sie die einladende Atmosphäre: Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin ist das Herz des Hauses – ein Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt. Große Fensterflächen öffnen den Blick auf die sonnige Terrasse und den liebevoll angelegten Garten – ein idealer Platz für entspannte Stunden, Gartenfeste oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Die angrenzende Küche mit moderner Einbauküche ist funktional und lichtdurchflutet gestaltet. Ein Gäste-WC sowie eine Garderobe runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Zimmer, die sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne wurde 2025 modernisiert (Neue Fliesen und ebenerdige großzügige Dusche) – eine gelungene Kombination aus Komfort und Stil.

Auch das Untergeschoss bietet mehr, als man auf den ersten Blick vermutet: Ein wohnlich gestalteter Mehrzweckraum eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Zusätzlich stehen Ihnen ein großer Vorratsraum, eine Waschküche, der Heizkeller sowie der Hausanschlussraum zur Verfügung. Der Spitzboden bietet weiteres Potenzial für Stauraum oder Ausbauideen.

Die Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss sorgt das ganze Jahr über für angenehme Wärme. Eine eigene Garage ergänzt das Angebot.

Ein Haus, das Geborgenheit ausstrahlt und Raum für Ihre Zukunft bietet – entdecken Sie die besondere Wohnqualität dieser Doppelhaushälfte bei einer Besichtigung vor Ort.

## Lage

Die Gemeinde Schlangenbad und darin insbesondere der Ortsteil Bärstadt bieten eine außergewöhnliche Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und naturnaher Erholung – ideal für Familien oder Paare, die Lebensqualität im Grünen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Trotz der naturnahen Umgebung bleibt die Infrastruktur hochwertig: In der Gemeinde sind Kur- und Gesundheitsangebote gut etabliert.

Für Familien ist die Lage ideal: Schulen, Kindertagesstätten sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. Die Stadt Wiesbaden, sowie den Rheingau oder Bad Schwalbach erreichen Sie in unter 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Ausstattung

## Besondere Highlights:

- Feldrandlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Heller Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Sonnige Terrasse und idyllischer Garten mit 5.000L Wassertank
- Tageslichtbad mit Wanne & ebenerdiger Dusche (Fliesen 2025 neu)
- Fußbodenheizung in beiden Wohnetagen
- Voll unterkellert, mit wohnlich nutzbarem Raum
- Garage inklusive
- Gepflegter Gesamtzustand – sofort bezugsbereit
- KG Massivbau, EG + OG in Holzständerbauweise

## Sonstiges

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 23 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](http://www.knös-immobilien.de) einsehbar. Hinweis gemäß §36 VSBG: Die Fa. Knös Immobilien ist bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor folgender Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen: Ombudsmann Immobilien im IVD/VPB – Informations- und Beratungsstelle für Verbraucher e.?.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin [www.ombudsmann-immobilien.net](http://www.ombudsmann-immobilien.net)





Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Bad



Wohnlicher Raum Keller



Terrasse und Garten



Garten



Garten



Garten

**immopoint** WIR MARKIEREN FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHIESTEN TÄGEN  
Weil wir besten Service lieben

**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