

## Freist. EFH, ca. 116m<sup>2</sup> Wohnfl.+ ca. 32m<sup>2</sup> Nutzfl. (wohnl. genutzt) schönem Garten in Schlangenbad OT



### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000,- €
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	304 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1966
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfr n. Absprache

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2035-11-30
Endenergiebedarf	251.50
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein gepflegtes Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 22m<sup>2</sup> im UG ! (zwei wohnlich genutzte Räume) - Nutzfläche- z.B. für Homeoffice oder Gästezimmer. Zusätzlich im Dachgeschoss ca. 10m<sup>2</sup> eingeschränkte Nutzfläche z.B. Arbeitszimmer, bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und individuellen Gestaltungsspielraum legen. Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwarten Sie ein gemütliches, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Küche mit Essbereich und angrenzender Speisekammer bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Drei Schlafzimmer, ein helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie eine geräumige Diele komplettieren das Raumangebot dieser Ebene.

Das Dachgeschoss ist über eine Treppe erreichbar und bietet einen großen, vielseitig nutzbaren Raum sowie einen separaten Abstellraum – ideal als Studio, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlafbereich (nicht in der Wohnfläche enthalten).

Im Untergeschoss stehen Ihnen zwei wohnlich nutzbare Räume, ein Vorratsraum, ein Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Eine große Garage ist direkt ins Haus integriert und sorgt für Komfort im Alltag. Glasfaser-Anschluss vorhanden. Die Heizung verfügt über eine Öl-Brennwerttechnik.

Die ruhige und familienfreundliche Lage von Schlangenbad-Bärstadt, kombiniert mit einem gepflegten Außenbereich, macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die ein schönes Zuhause mit Potenzial suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## 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

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup> (davon ca. 32m<sup>2</sup> zurzeit wohnlich genutzt)
- Freistehendes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten
- 3 Schlafzimmer + großzügige Küche mit Essbereich
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und Gäste-WC
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Raum und separatem Stauraum
- Kellergeschoss mit 2 wohnlich nutzbaren Räumen ca. 22 m<sup>2</sup>
- Garage im Haus integriert
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Öl-Brennwerttechnik
- Glasfaser-Anschluss vorhanden

## 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.

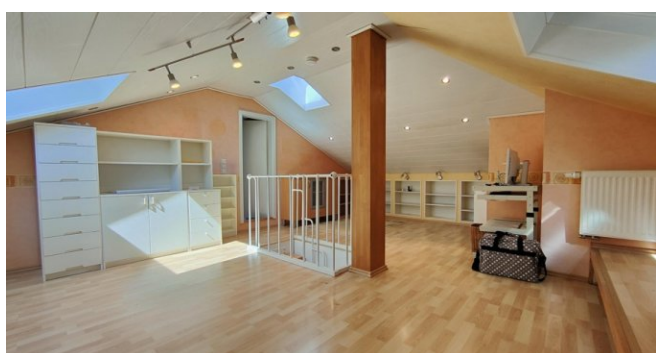
Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Auch eine Rechts- oder Steuer-Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Baurecht, 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 Streitbelegungsverfahren 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)



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



Dachzimmer



Haus Rückseite



Bad



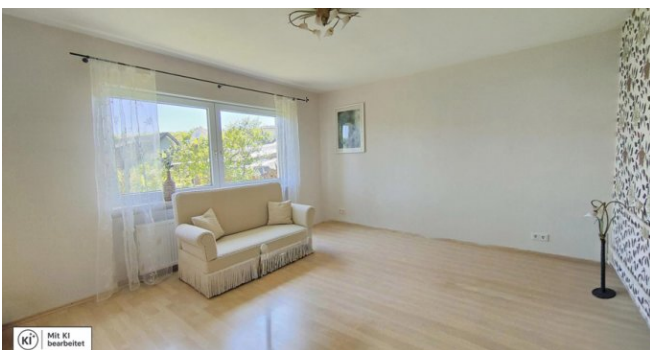
Küche



Flur



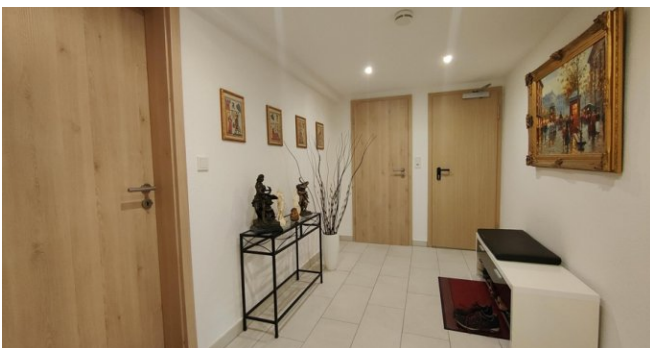
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Kellerflur



Terrasse



Garten




Garten



Garten


**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