

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heidenrod

**Tolle Gelegenheit - Einziehen & wohlfühlen! Großes  
Einfamilienhaus mit großem Garten und Kamin**



Objekt-Nr. **OM-403319**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **577.000 €**

65321 Heidenrod  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	867,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Heidenrod-Mappershain vereint in besonderer Weise naturnahes Wohnen mit einer zugleich sehr guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld und zeichnet sich durch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine besondere Wohnatmosphäre aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern (davon werden/wurden 3 als Schlafzimmer benutzt, 1 Gästezimmer, 1 Büro und 1 kleines Wohnzimmer und 1 großer Wohn-Küche-Essbereich + 2 Vollbäder und 1 Gäste-WC) bietet das Haus großzügige Raumverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der durchdachte Grundriss ermöglicht fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und sorgt für eine angenehme Offenheit. Insbesondere der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das zentrale Element des Hauses. Große Panoramafenster schaffen eine enge Verbindung zur umgebenden Natur und lassen viel Tageslicht in die Räume. Ein stilvoller Heizkamin ergänzt den Wohnbereich und trägt maßgeblich zur wohnlichen Atmosphäre bei.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 867 m<sup>2</sup> stellt ein besonderes Highlight dar. Es handelt sich um eine liebevoll angelegte Gartenlandschaft mit altem Baumbestand und vielfältiger Bepflanzung, darunter Rosenbögen, Lavendel und Clematis, die dem Außenbereich einen nostalgischen Charakter verleihen. Die leichte Hanglage sorgt für abwechslungsreiche Perspektiven und unterstreicht die besondere Gestaltung des Gartens.

Zwei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie. Eine Terrasse ist vollständig überdacht und mit einer festen Pergola ausgestattet, während die zweite teilweise überdacht ist. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen überdachten Loungebereich mit Gartenhaus und Grillplatz. Ein direkter Zugang vom Grundstück in den angrenzenden Wald unterstreicht die naturnahe Lage und bietet einen hohen Erholungswert.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1972/73 errichtet und im Zeitraum 2008/2009 umfassend erweitert und modernisiert. Der Zustand der Immobilie ist als sehr gepflegt zu bewerten, da fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie ist als hochwertig und gepflegt zu charakterisieren. Im Zuge der umfassenden Modernisierung sowie durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen wurde ein zeitgemäßer und ansprechender Wohnstandard geschaffen.

Der offene Wohnbereich mit integriertem Wohn-, Ess- und Kochbereich stellt das zentrale Ausstattungsmerkmal dar. Ein Heizkamin sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und ergänzt das Raumkonzept funktional wie ästhetisch.

Die Immobilie verfügt über zwei stilvoll gestaltete Designerbäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Bäder sind hochwertig in einer modernen Schwarz-Weiß-Optik ausgeführt. Ein Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet, verfügt über Tageslicht und ist großzügig gestaltet.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2024 (Fabrikat Weishaupt), die bereits wasserstofffähig ist und somit zukunftsorientierten Anforderungen entspricht.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen:

Glasfaseranschluss sowie SAT-Anlage für eine zeitgemäße digitale Infrastruktur

Vollkeller mit umfangreichen Stauraummöglichkeiten

Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt

Elektrische und manuelle Rollläden

Charakteristischer Landhausstil mit grünen Holzläden

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf sowie für Personen, die eine Kombination aus großzügigem Wohnen, hoher Privatsphäre und naturnaher Umgebung suchen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

VERKAUF VON PRIVAT - PROVISIONSFREI

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Sämtliche Unterlagen, einschließlich Energieausweis, liegen vor. Die Immobilie ist aufgrund eines Umzugs ab Ende 2026 verfügbar.

Wir melden uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ab Mitte/Ende Mai. Vielen Dank.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Heidenrod-Mappershain und liegt eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung im Taunus. Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren aus.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wäldern und einer gewachsenen Wohnstruktur. Die direkte Nähe zur Natur ermöglicht eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Grundstück in den angrenzenden Wald, wodurch Erholung und Naturerlebnis unmittelbar vor der Haustür beginnen.

Trotz der ruhigen Lage besteht eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte. Der Ort Kemel ist in ca. 1,5 km erreichbar, Bad Schwalbach in ca. 7 km und Taunusstein in ca. 9,5 km. Die Landeshauptstadt Wiesbaden liegt in etwa 24 km Entfernung, während Mainz und Frankfurt am Main in ca. 36 km bzw. 66 km erreichbar sind.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie, ohne dass hierdurch eine relevante Lärmbelastung entsteht. Dadurch ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Die infrastrukturelle Versorgung ist als sehr gut zu bewerten. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Baumarkt sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz: Kindergarten und Grundschule sind in Kemel vorhanden, weiterführende Schulen bis zum Abitur befinden sich in Bad Schwalbach.

Insgesamt wird eine Lage geboten, die sowohl durch Ruhe und Naturverbundenheit als auch durch Alltagstauglichkeit und gute Erreichbarkeit überzeugt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



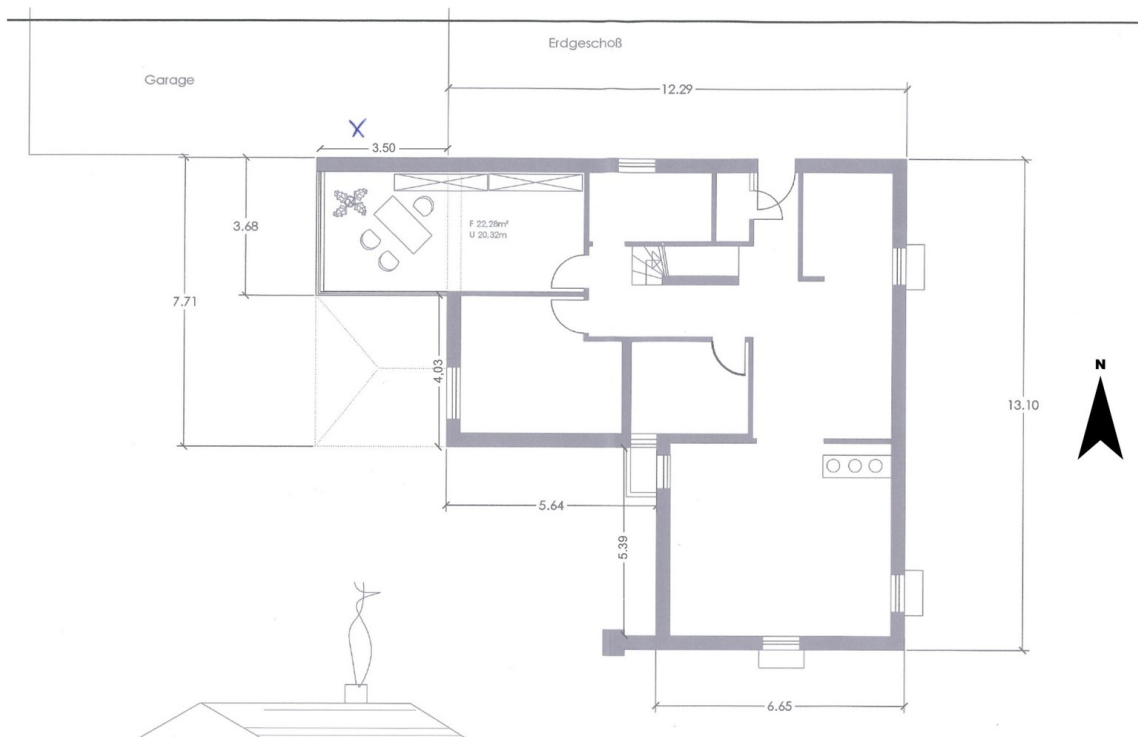
# Exposé - Galerie



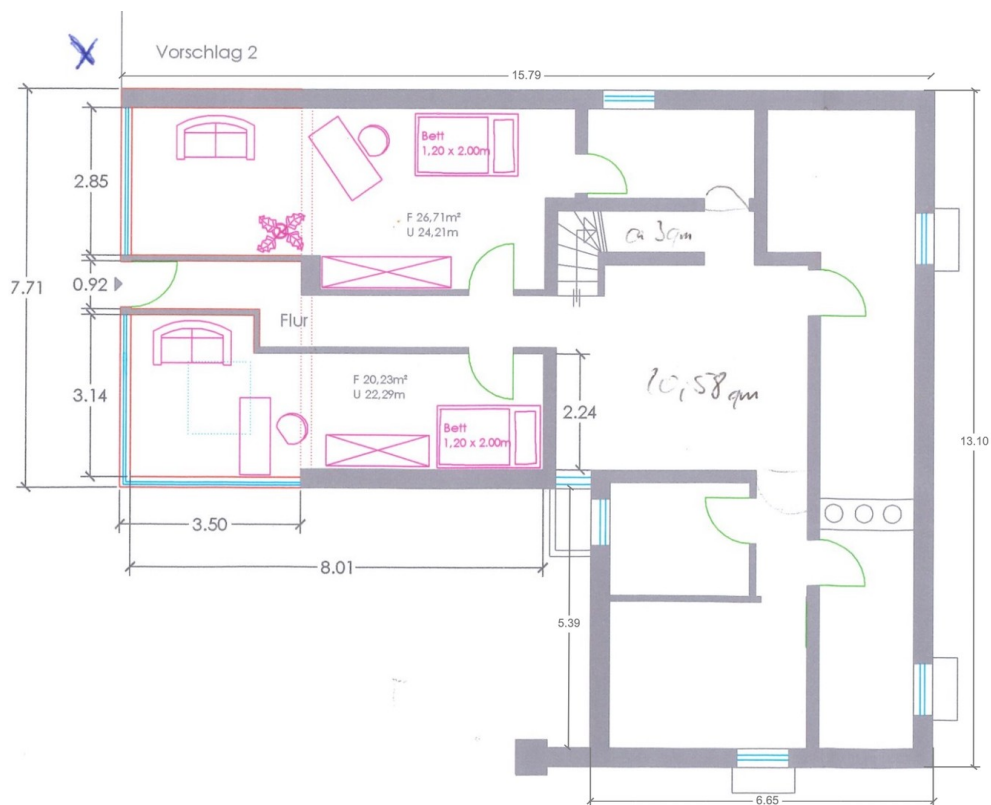
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

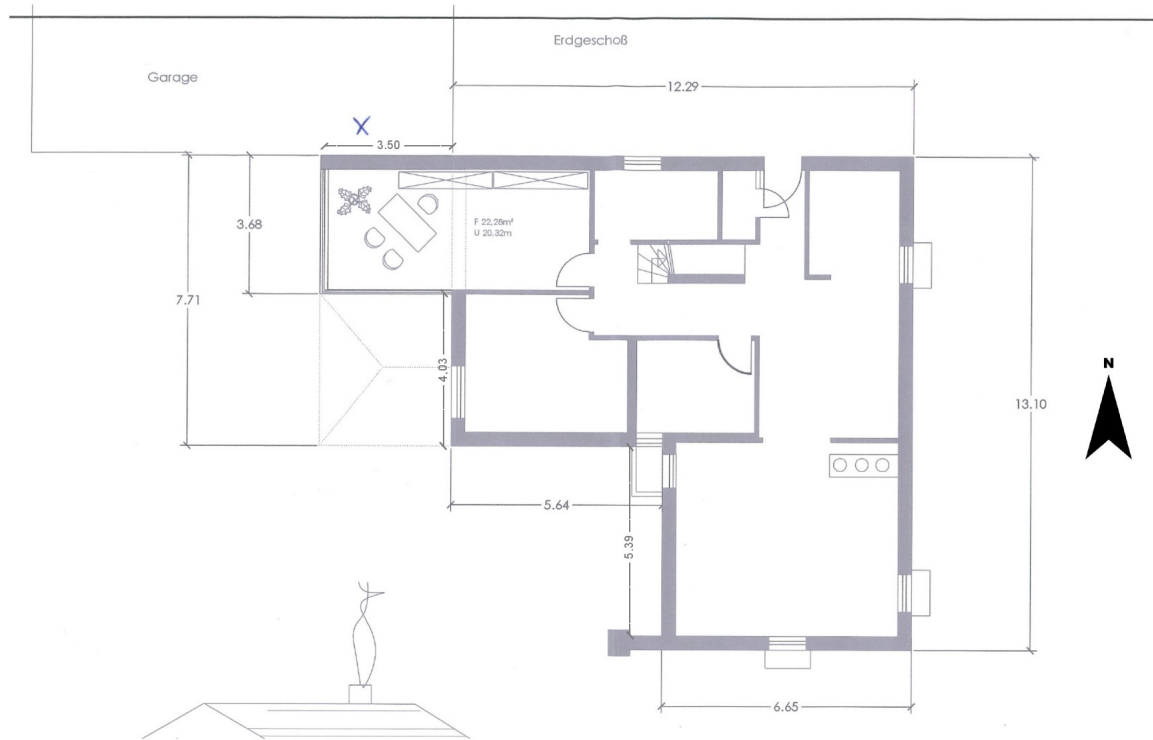


Grundriss EG



Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

