

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heidenrod

PROVISIONSFREI: Kernsaniertes Familienhaus in traumhafter Blicklage



Objekt-Nr. **OM-447648**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:
Richard Schäfer

Schlehenweg 33
65321 Heidenrod
Hessen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.066,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	11,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	301,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	17,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige, 2024 umfassend kernsanierte Haus in Heidenrod-Watzelhain verbindet hochwertige Wohnqualität mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer traumhaften Blicklage am Feldrand.

Auf rund 301 m² Wohnfläche über drei Ebenen bietet die Immobilie Platz für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder bis zu drei separate Wohneinheiten.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit über 60 m², neuer Wohnküche, Speisekammer und direktem Zugang zu Balkon, Terrasse und Garten. Große Fensterfronten, hochwertige Materialien, Fußbodenheizung und Eichenparkett schaffen ein helles, modernes und sehr wohnliches Ambiente.

Jede Etage verfügt über ein eigenes, neu ausgestattetes Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine eigene Eingangstür und Vorbereitung einer eigenen Küche – ideal für Familien mit Kindern, Großeltern, größere Kinder oder separate Wohnbereiche mit eigener Privatsphäre.

Besonders attraktiv sind der unverbaute Blick ins Grüne, die Garten-Sauna mit Ruhebereich sowie die sonnigen Balkone und Terrassen. Der große Garten bietet viel Platz für Familie, Entspannung und Freizeit, während der Kamin im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Ausstattung

Das Haus bietet insgesamt drei Etagen, die für eine große Familie oder auch als separate Wohnungen genutzt werden können, wodurch sich unterschiedliche Nutzungs- und Lebensbereiche effizient trennen lassen.

Im Erdgeschoß befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit Wohnküche. Den Weitblick genießen Sie direkt vom Essbereich und treten von dort auf den sonnigen Balkon. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse und in den großen Garten und blicken auf die angrenzenden Felder. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem 2 weitere Schlaf-/Kinderzimmer und ein voll ausgestattetes Bad mit Dusche und Badewanne. Eine Speisekammer schließt unmittelbar an die Küche an.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer großzügiger Wohn-/Essbereich mit eigenem sonnigem Balkon in Blicklage, einer weitem vollständigen Küchenzeile und Möglichkeit zum Anschluss eines Kamins für wohlige Winterabende. Im Dachgeschoss befinden sich außerdem 3 weitere Schlaf-/Kinderzimmer, die jeweils mit einer separaten Schlafenebene im Spitzboden, mit Fenster, ausgestattet sind und ein voll ausgestattetes Bad mit Dusche und Badewanne.

Im Gartengeschoß gelangen Sie aus dem Wohn-/Essbereich (Anschlüsse für Küche vorhanden) direkt auf eine Terrasse mit eigenem kleinem Garten und genießen den Blick in die Natur. Im Gartengeschoß befinden sich außerdem 3 weitere Schlaf-/Kinderzimmer und ein voll ausgestattetes Bad mit Dusche und Badewanne.

Das ursprünglich 1990 massiv mit Porotonziegeln gebaute Haus wurde 2024 umfangreich kernsaniert und modernisiert. Im Rahmen der Renovierung wurden u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt: Einbau Estrich, Fußbodenheizung und Eichenholzparkett in allen Räumen, Einbau Kaminzug mit Jotul-Kaminofen, Innenputz komplett erneuert, Türen/Zargen alle erneuert, 3 neue Bäder mit Badewannen und Duschen, 2 neue Balkone und Terrasse, großzügige Gartensauna mit Ruhebereich, Kaminofen im Wohnbereich, Erneuerung und Dämmung der Fassade mit 10cm Mineralwolldämmung, Einbau neue 3-fach verglaste Fenster, umfangreicher Ausbau, Sanierung und Dämmung des Dachs mit 5 Gauben, Dachziegel rundum erneuert (gereinigt und mit Schutzbelag versehen), komplett erneuerte Wasser-/Abwassersysteme, rundum erneuerte Elektrik inkl LAN-Verkabelung in allen Zimmern (außer Hauptverteilerkasten), neue Brennwert-Gasheizung mit Vorrichtung für Wärmepumpen-Anschluss.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Glasfaser für eine schnelle Internetverbindung ist möglich. Für Ihre Pkws stehen zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze im Hof zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

In ruhiger Blicklage von Heidenrod-Watzelhain direkt am Feldrand, können Sie vom Haus direkt zum Spaziergang oder Freizeitsport starten. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte erreichen Sie in rd. 3km in Heidenrod-Kemel. Im Dorf kann zudem direkt im Dorfladen und am Dorfautomaten einiges eingekauft werden. Ihre Kinder sind mit dem Schulbus an die Grundschule in Heidenrod-Kemel und die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Bad Schwalbach angebunden. Ein Kindergarten steht in Heidenrod-Kemel ebenfalls zur Verfügung. Direkt an der Bäderstraße in Bad Schwalbach können Sie im Fitnessstudio Clever Fit und bei Rheingau-Padel trainieren.

Mit dem Auto sind Sie über die Bäderstraße in ca. 25-Fahrtminuten in Wiesbaden und an der A66 mit Zugang ins Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick EG-Balkon



Wohn-/Essbereich EG

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnküche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG

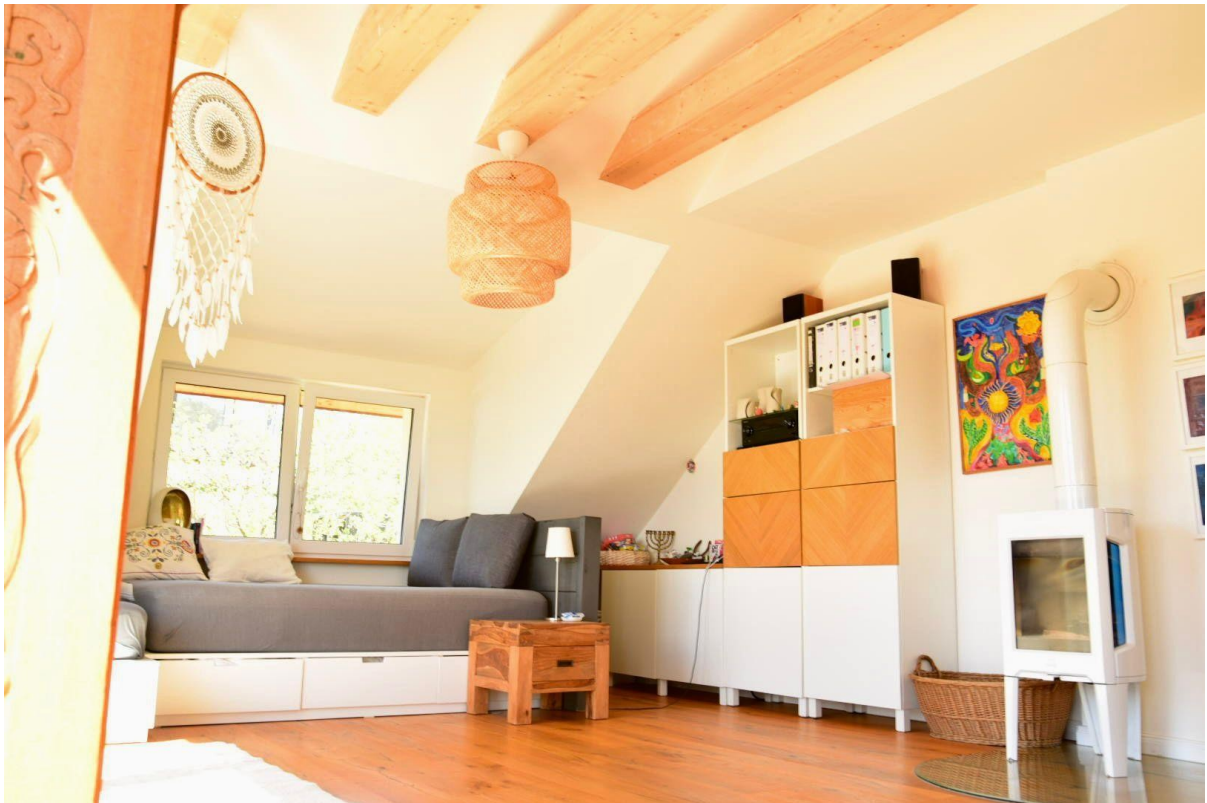


Wohnküche DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG2



Wohnzimmer DG3

Exposé - Galerie

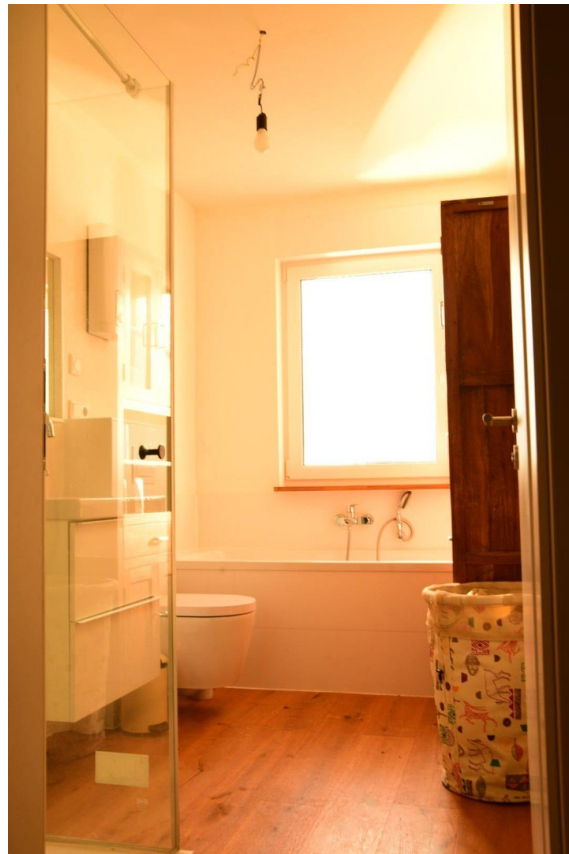


DG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



GG Bad



EG Balkon 2

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1



DG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2 2



DG Flur

Exposé - Galerie



DG Zimmer 3



GG Zimmer 1

Exposé - Galerie

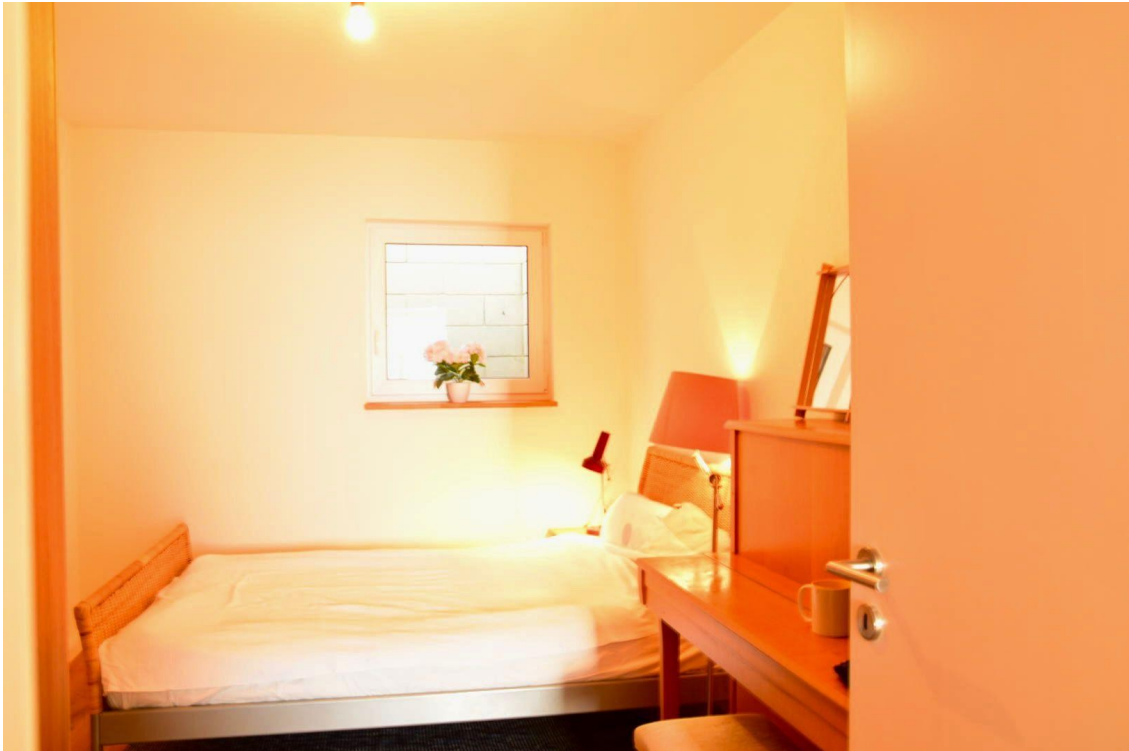


GG Zimmer 2



GG Zimmer 3

Exposé - Galerie

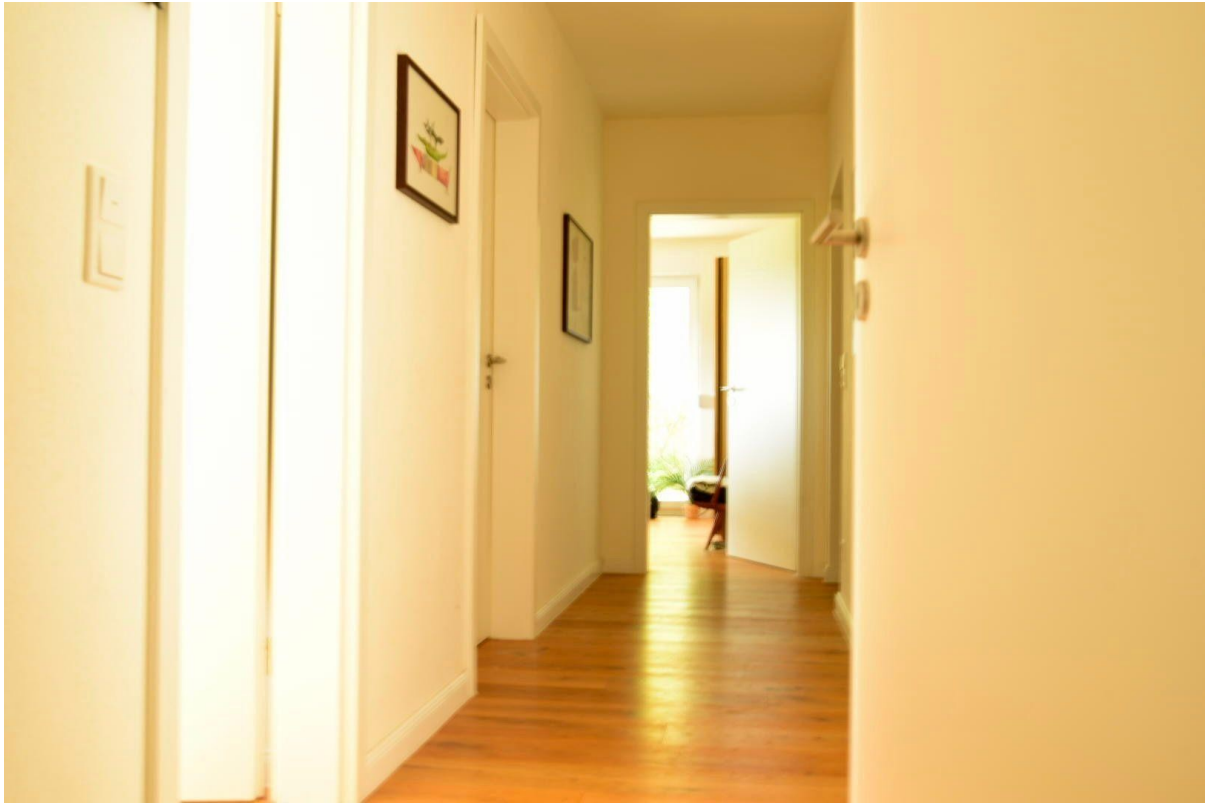


GG Zimmer 4



Treppenhaus

Exposé - Galerie



GG Flur



GG Terrasse

Exposé - Galerie



Ausblick vom Eingang

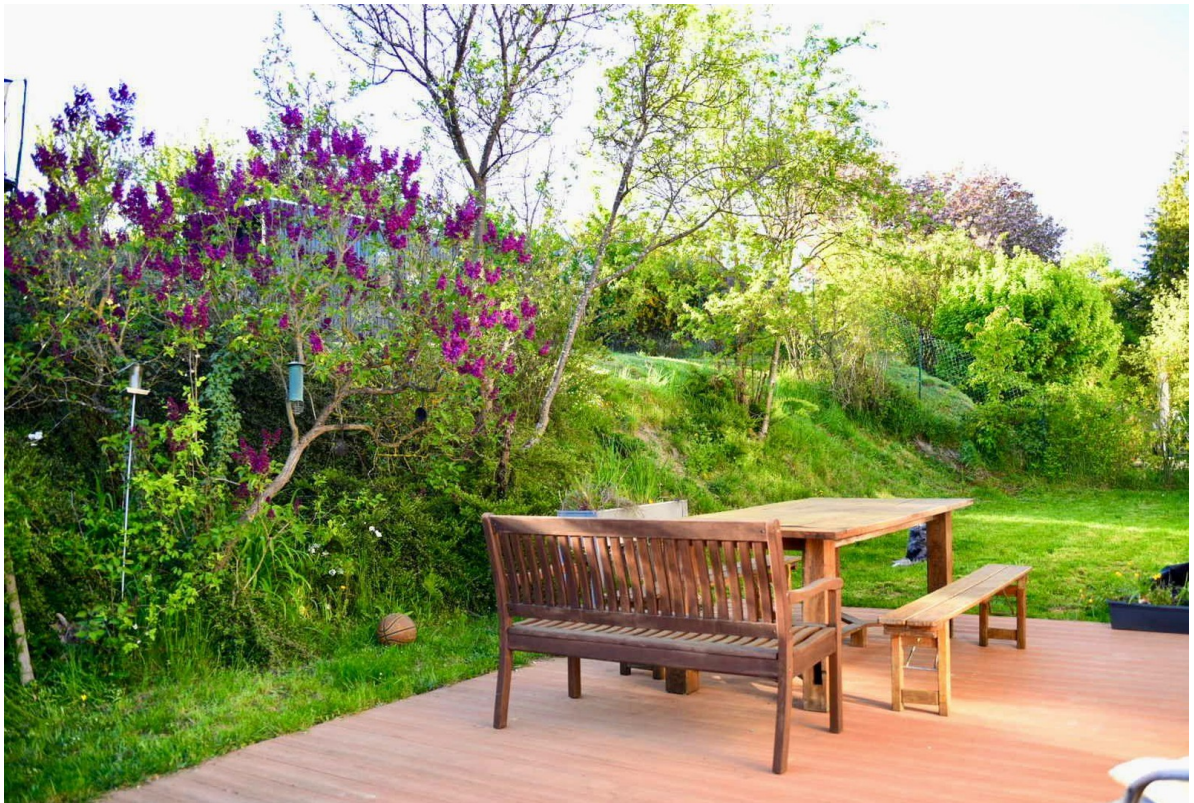


Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



Blick auf die Sauna

Exposé - Galerie



Blick aus der Sauna



Blick in die Straße 1

Exposé - Galerie

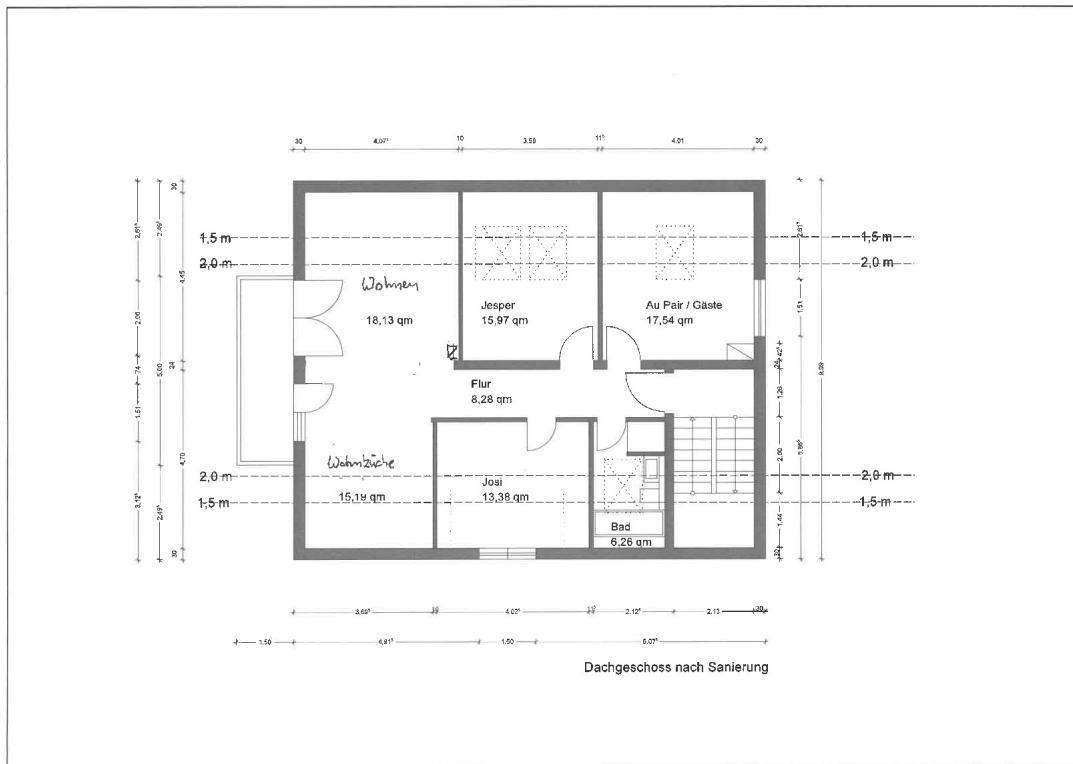


Blick in die Straße 2

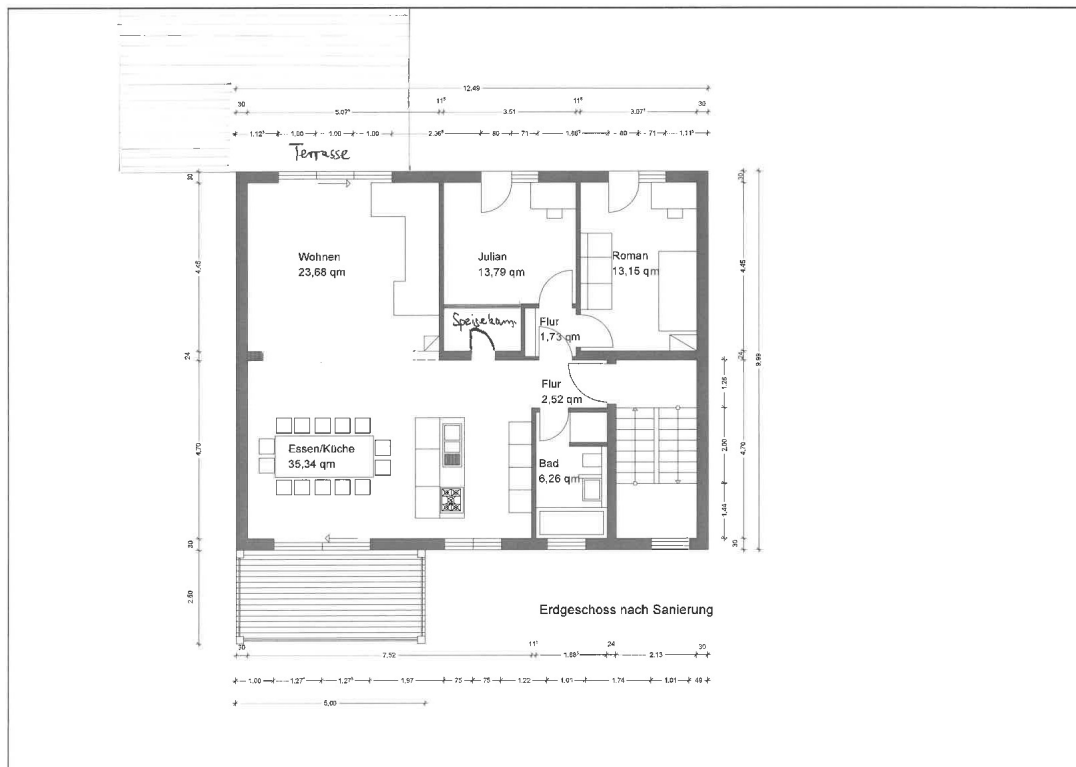


Feldblick aus dem Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

