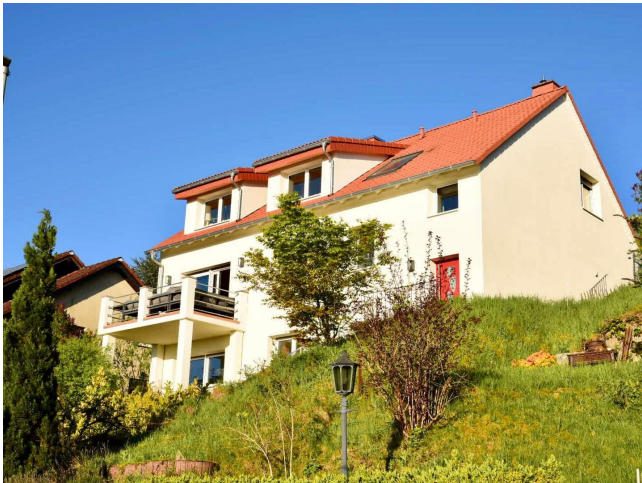


Exposé

Mehrfamilienhaus in Heidenrod

Großzügiges 3-Familienhaus in traumhafter Blicklage



Objekt-Nr. OM-447648

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

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	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	301,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	17,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus in toller Blicklage von Heidenrod-Watzelhain verbindet großzügige Wohnqualität mit familienfreundlichem hochwertigem Ambiente. Die Immobilie wurde 2024 umfangreich kernsaniert. Sie bietet auf drei Ebenen ca. 301 m² Wohnfläche und kann von bis zu 3 Parteien genutzt werden, ideal für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen mit Freunden. Die Immobilie liegt direkt am Feldrand in einer ruhigen Anwohnerstraße.

Mit elf Zimmern, den offenen Wohn- und Essbereichen mit Weitblick, großen Balkonen und Kamin schafft das Haus eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. In allen Wohnungen wurde durchgehend hochwertiges Eichenparkett und Fußbodenheizung für eine angenehme Wohnlichkeit verlegt. Jede Wohnung hat ein separates neues Bad mit Dusche und Badewanne und 2 Wohnungen wurden 2024 bereits mit neuen Küchen ausgestattet. Der große Garten ist ideal für Familien und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten und Raum für Freizeit und Entspannung.

Hier können viele Wohnkonzepte verwirklicht werden. Ein ideales Haus für große Familien, in dem auch eigene Wohnbereiche für größere Kinder, Großeltern oder ein Au-Pair verwirklicht werden können.

Wellness-Feeling entsteht durch eine Garten-Sauna mit Weitblick ins Grüne und separatem Ruhebereich. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten Blick ins Grüne. Aus den Wohnbereichen haben Sie direkten Zugang zu den großen Balkonen und Terrassen und genießen den weiten Blick in die Taunuslandschaft.

Ausstattung

Das Haus bietet insgesamt drei Etagen, die 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 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 rundumerneuert (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.

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



Wohnküche EG

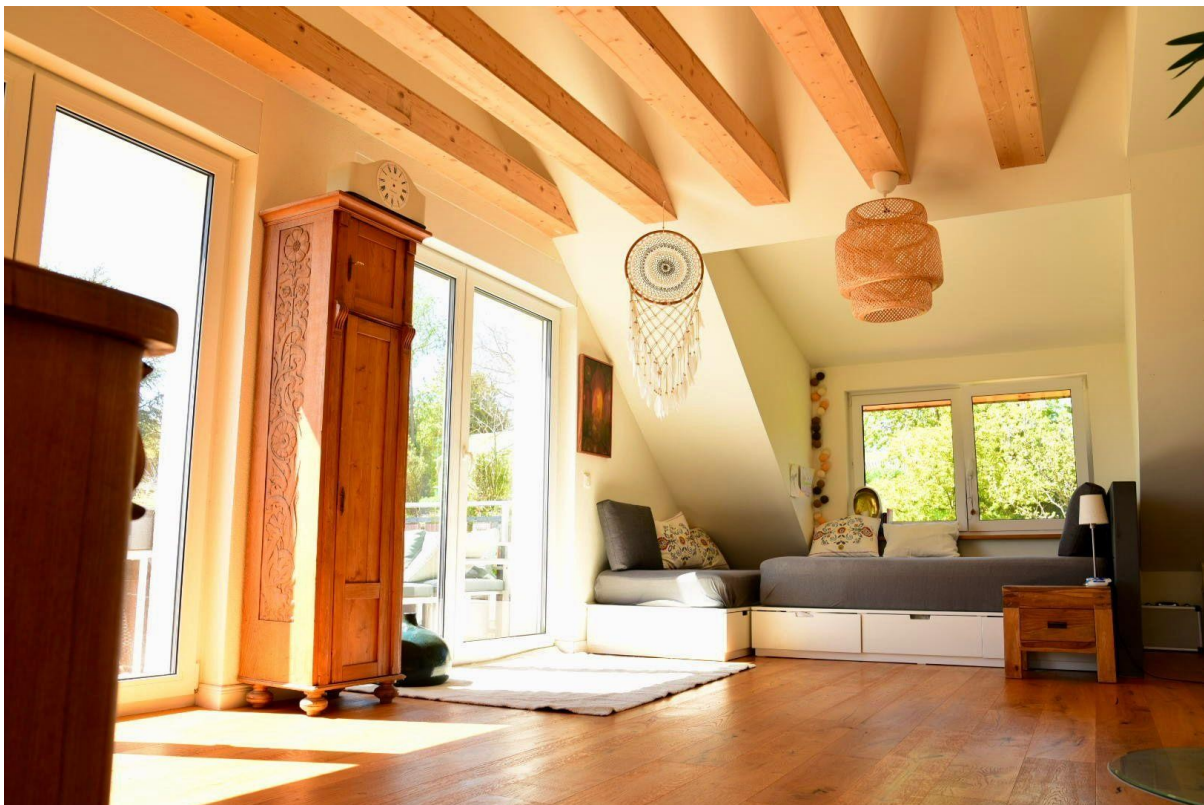


Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 2



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie

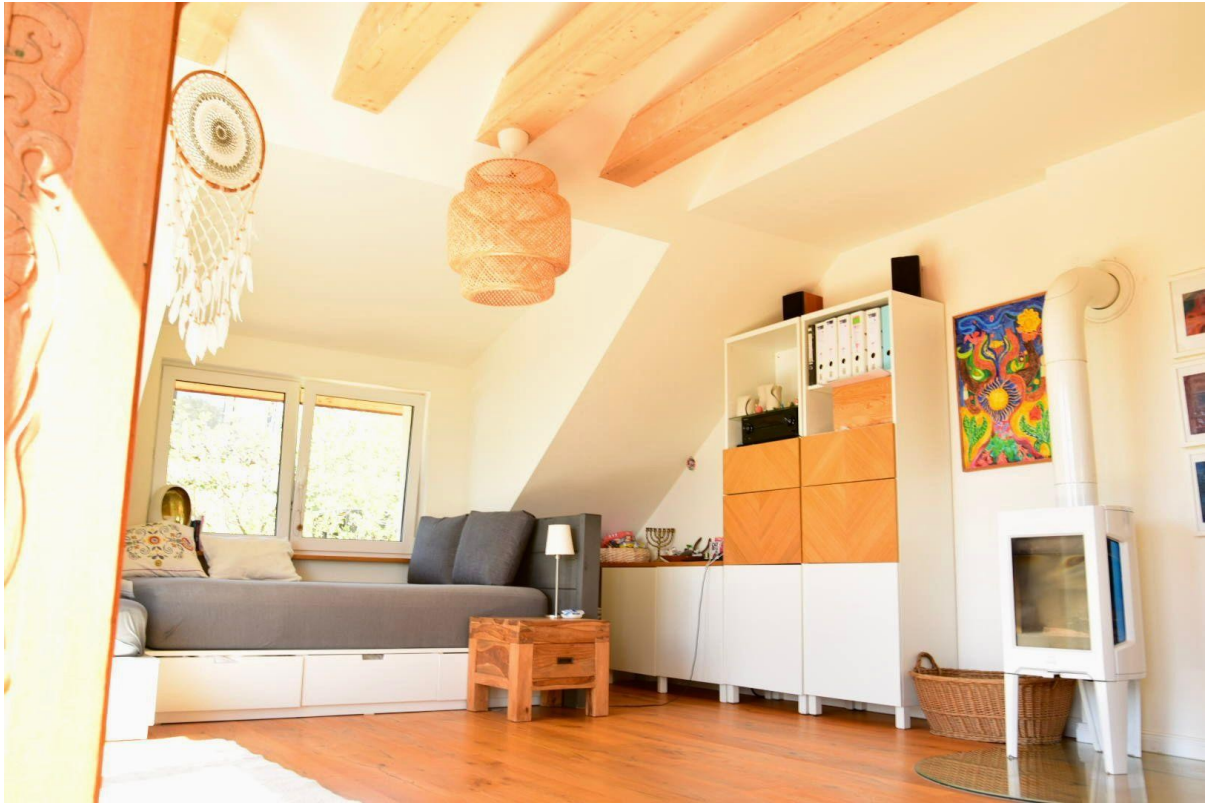


Wohnküche DG



Wohnzimmer DG2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG3

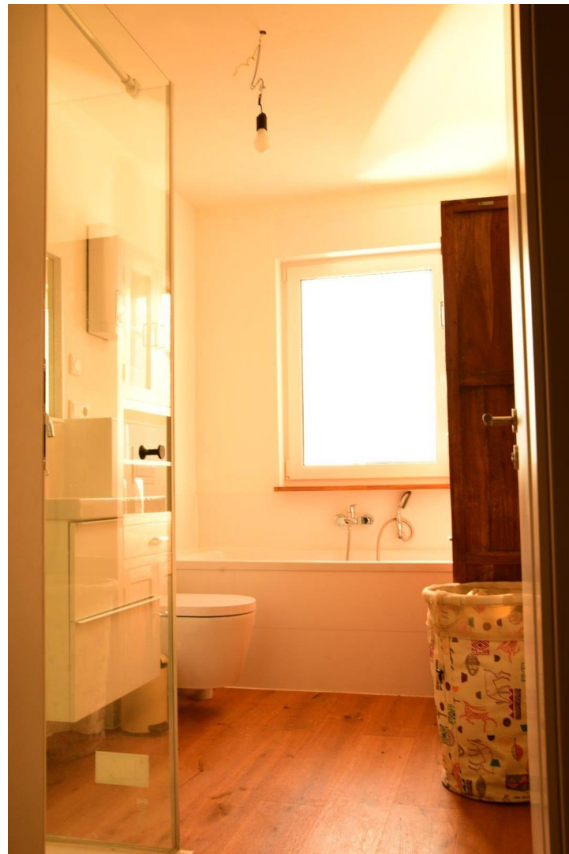


DG Bad



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

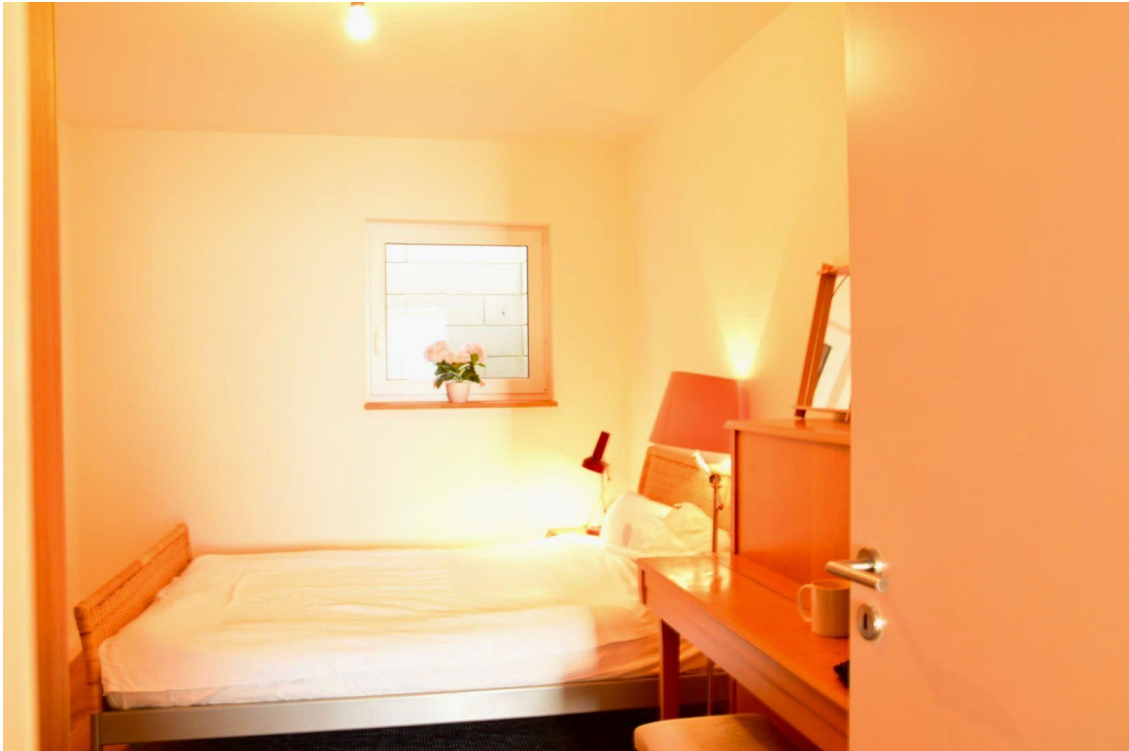


GG Zimmer 2



GG Zimmer 3

Exposé - Galerie

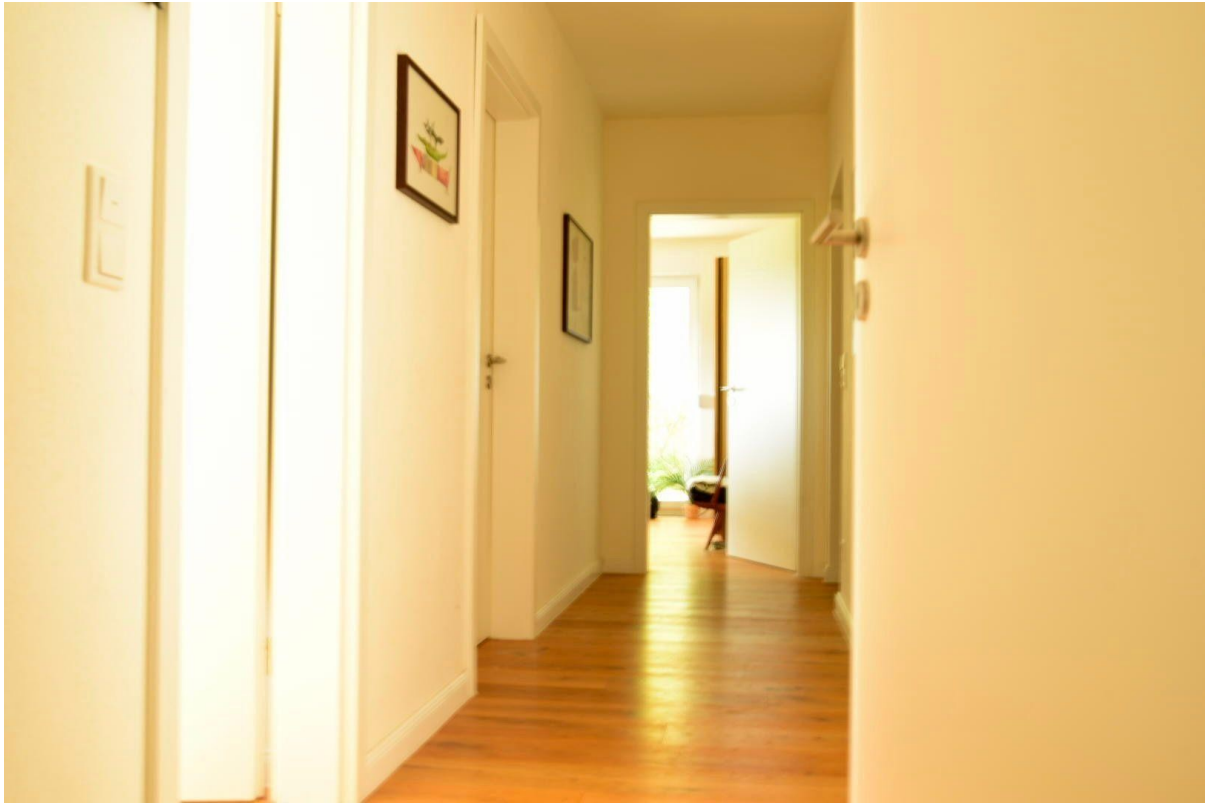


GG Zimmer 4



Treppenhaus

Exposé - Galerie



GG Flur



GG Terrasse

Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Ausblick vom Eingang

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Blick aus dem Garten

Exposé - Galerie



Blick auf die Sauna



Blick aus der Sauna

Exposé - Galerie



Blick in die Straße 1



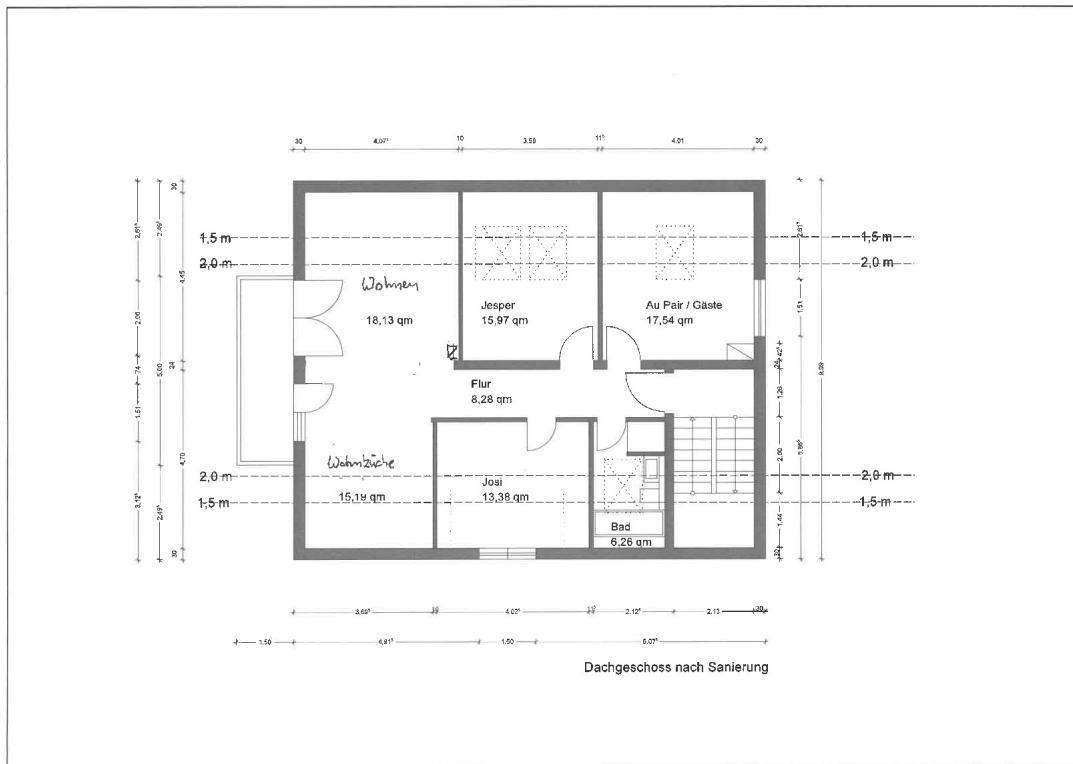
Blick in die Straße 2

Exposé - Galerie

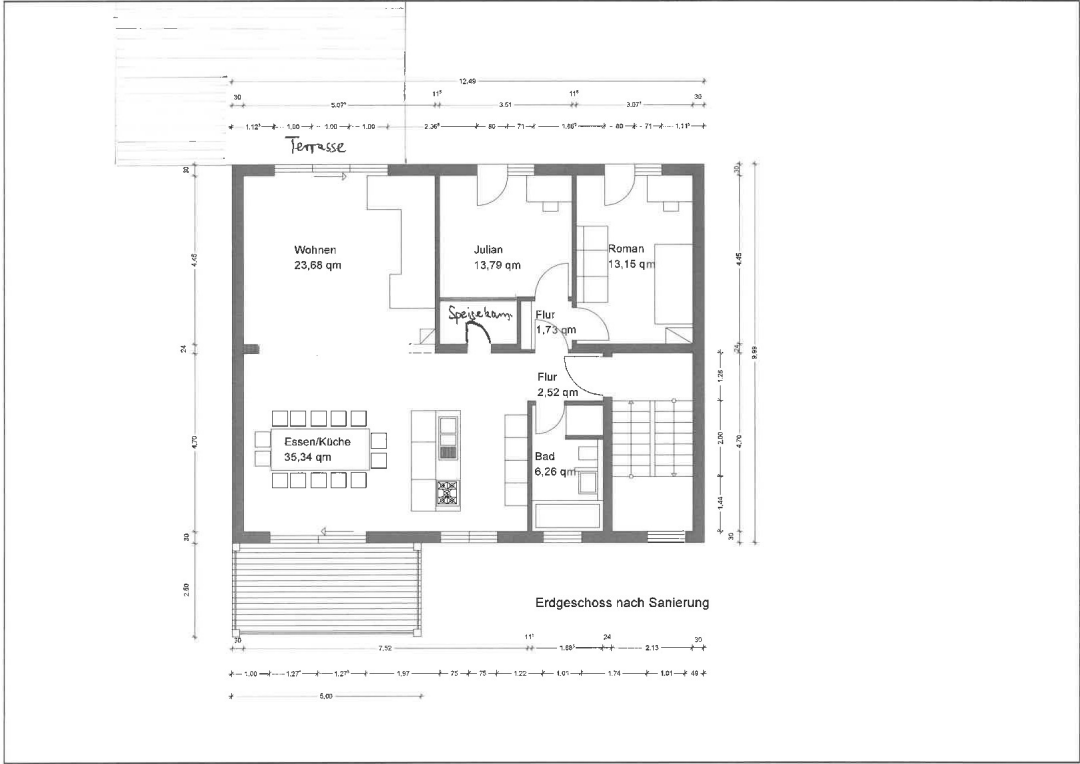


Feldblick aus dem Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

