

Exposé

Einfamilienhaus in Heidenrod-Watzelhain

Einzigartiges Traumhaus mit Stil



Objekt-Nr. **OM-465900**

Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Hurler

Schlehenweg 37
65321 Heidenrod-Watzelhain
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	266,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wo Leben und Gesundheit im Einklang sind!

Leben mit den Prinzipien der Vastu-Geobiologie

Zum Verkauf steht ein großzügiges 1-2 Familienhaus in idyllischer Lage von Heidenrod-Watzelhain. Mit ca. 266qm Wohnfläche und einem ca 1300qm großen Grundstück bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als großzügiges Eigenheim, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage. Das Haus wurde nach den Prinzipien der Vastu-Geobiologie ausgerichtet und energetisch korrigiert - für ein harmonisches Wohn- und Lebensklima.

Raumaufteilung

Untergeschoss:

- Einladender Eingangsbereich mit großer Garderobe
- Hauswirtschaft-/Vorratsraum
- Fitness- / Gästezimmer mit Klafs-Sauna und Dusche
- Weitere Nebenräume (Hausanschlüsse, Heizung, Waschküche)

1. Obergeschoss

- Geräumiger Wohn-Essbereich mit Kachelofen und Zugang zur überdachten Terrasse
- Offene Küche mit großem Essbereich und Zugang zum Garten
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Großes Badezimmer mit Whirlpool
- Zusätzliches Gästebad mit bodengleicher Dusche
- 2 weitere Räume - ideal als Büro und Hauswirtschaftsraum

2. Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer (teilweise mit Balkonzugang)
- Großes Wohnzimmer mit Balkonzugang
- 2 weitere Räume - ideal als Ankleiden Zimmer und Hauswirtschaftsraum
- Küchen- und Waschmaschinenanschlüsse vorhanden
- Räume können separat genutzt/vermietet werden

Ausstattung

Teilübernahme von Möbel und Ausstattung möglich.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Heidenrod-Watzelhain liegt im idyllischen Taunus und bietet eine naturnahe Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie die ärztliche Versorgung sind in den umliegenden Ortsteilen von Heidenrod vorhanden.

Wiesbaden ist mit dem Auto in 30 Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in 50 Autominuten.

Die Region bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten - insbesondere viele Wander- und Radwege ("Wispertrails"), Sportvereine sowie das beliebte Freibad in Bad Schwalbach. Heidenrod-Watzelhain ist ein idealer Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Pendler, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur schätzen.

Ein besonderes Highlight:

Das spirituelle Zentrum Bhakti Marga ist in nur 5 Minuten mit dem Auto oder über einen 25-minütigen Waldspaziergang bequem erreichbar,

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,85 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



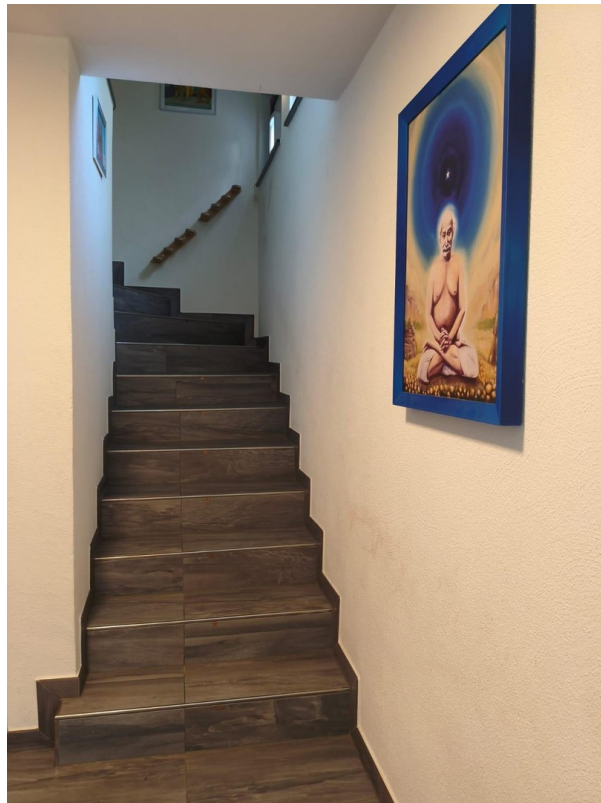
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



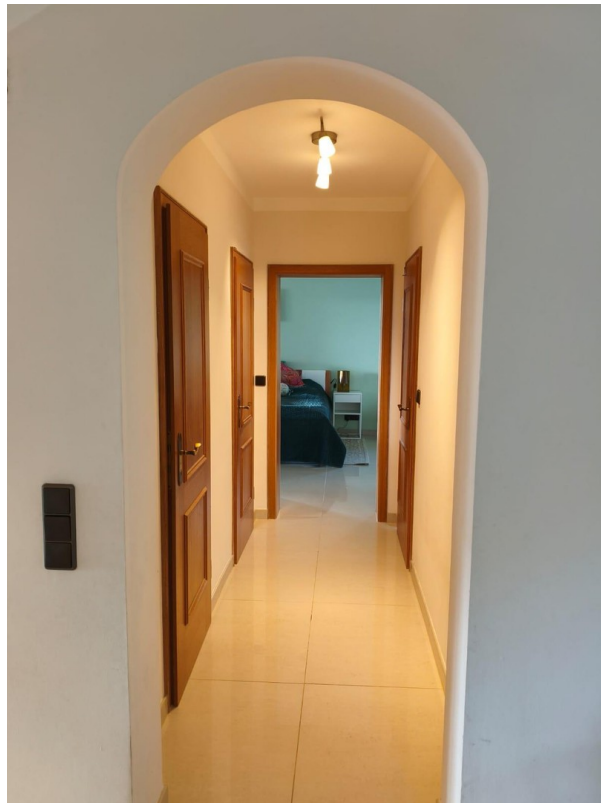
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



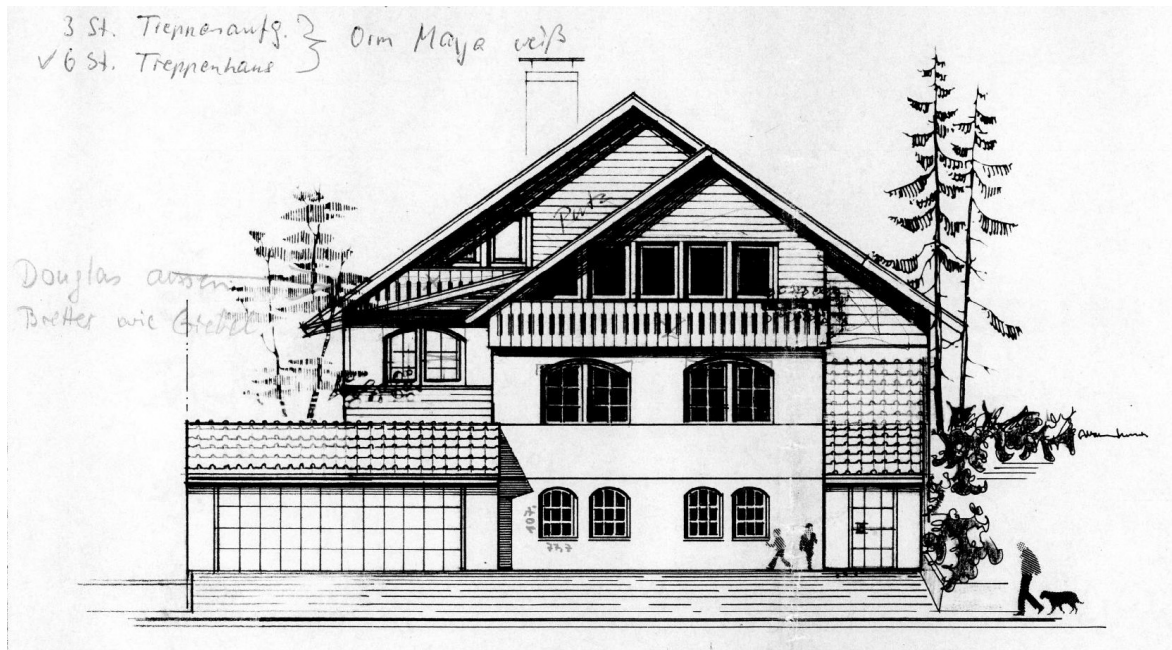
Exposé - Galerie



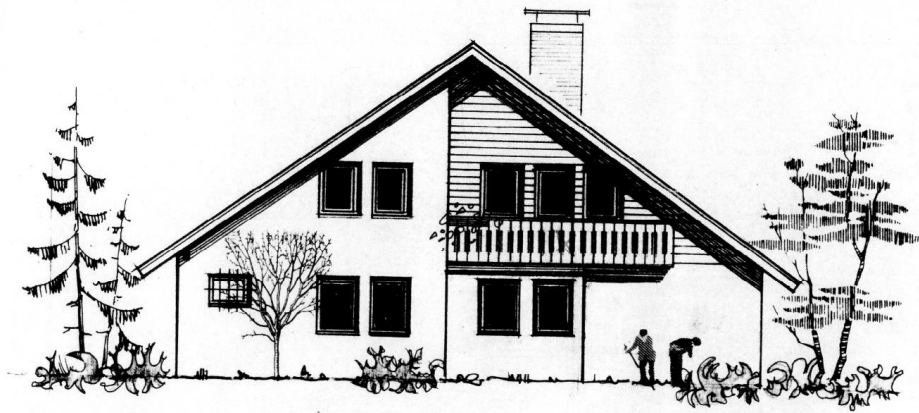
Exposé - Galerie



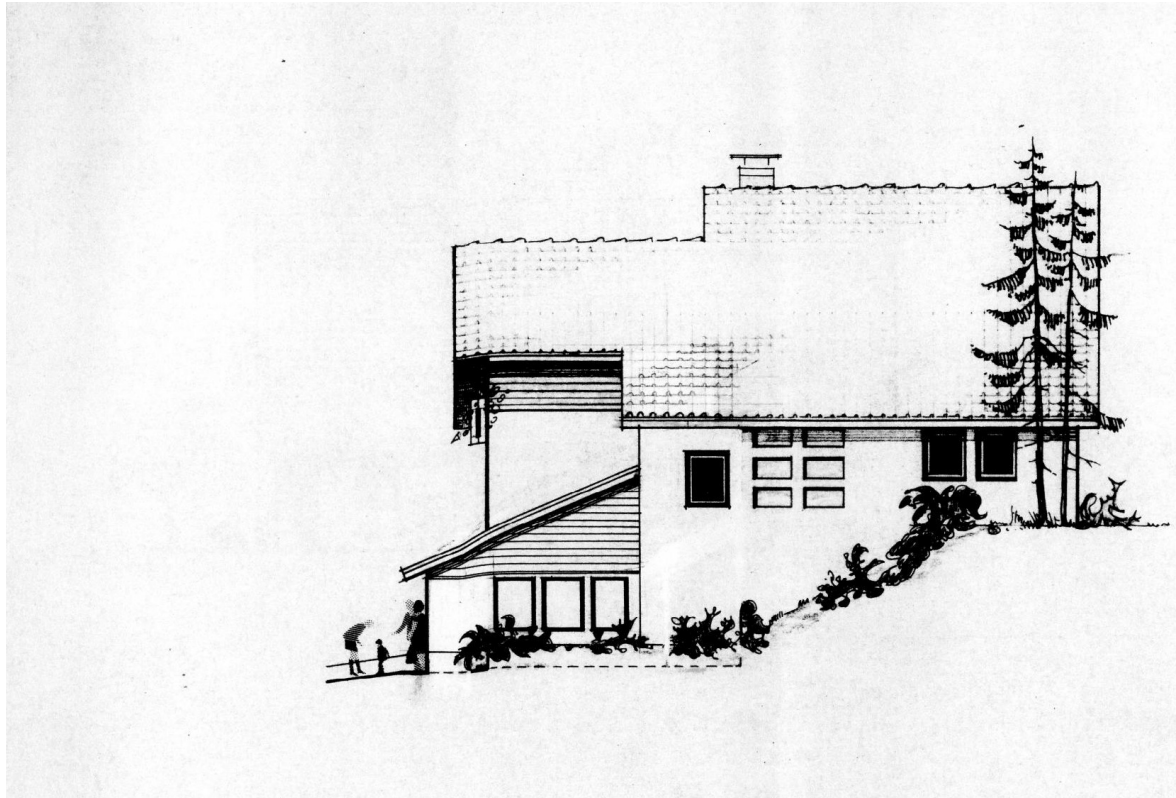
Exposé - Grundrisse



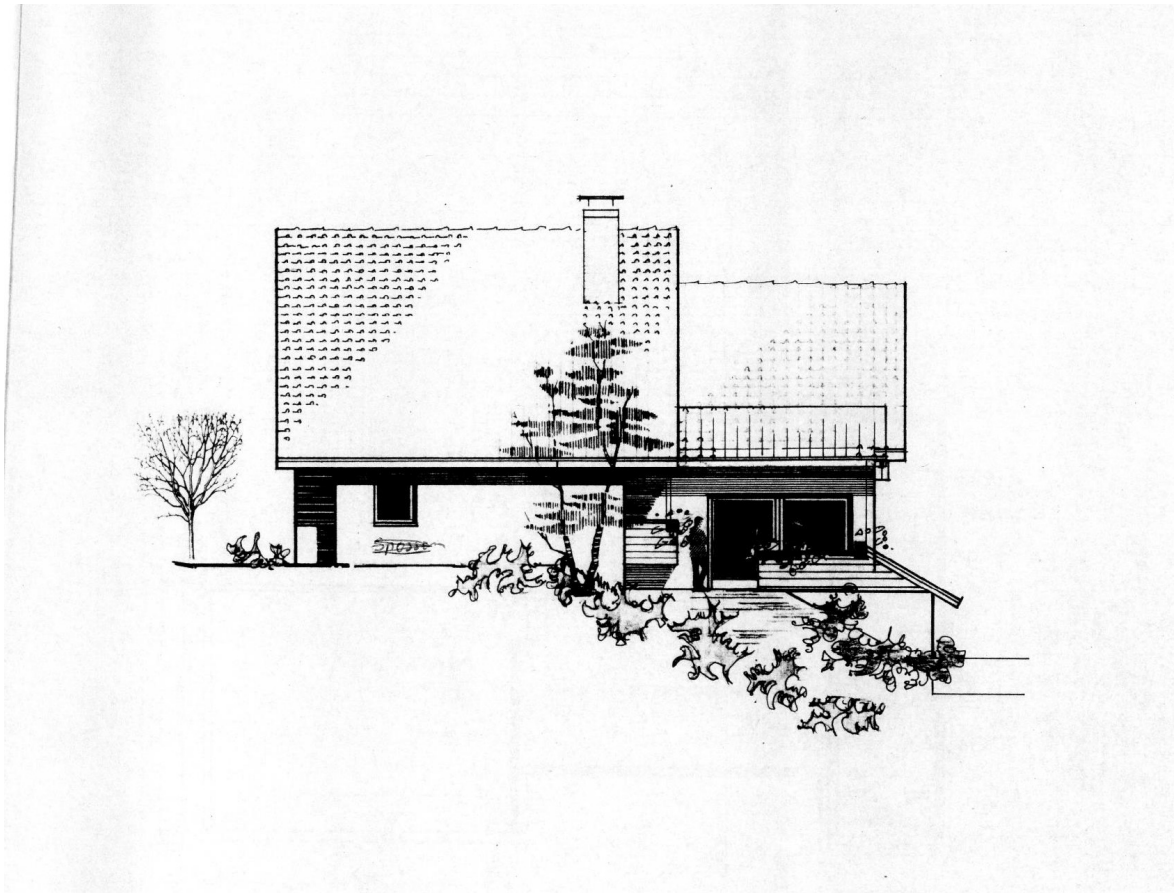
Exposé - Grundrisse



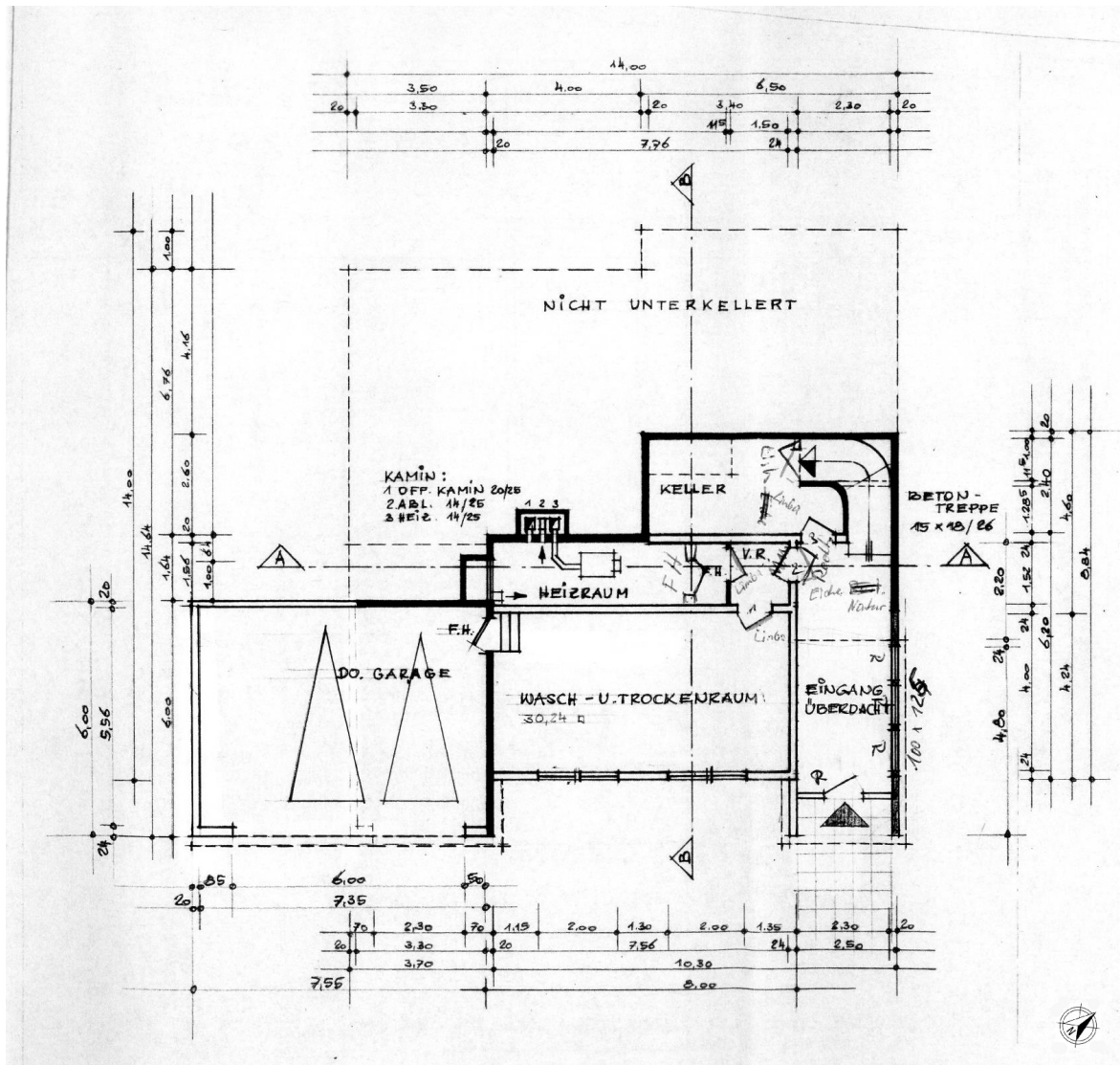
Exposé - Grundrisse



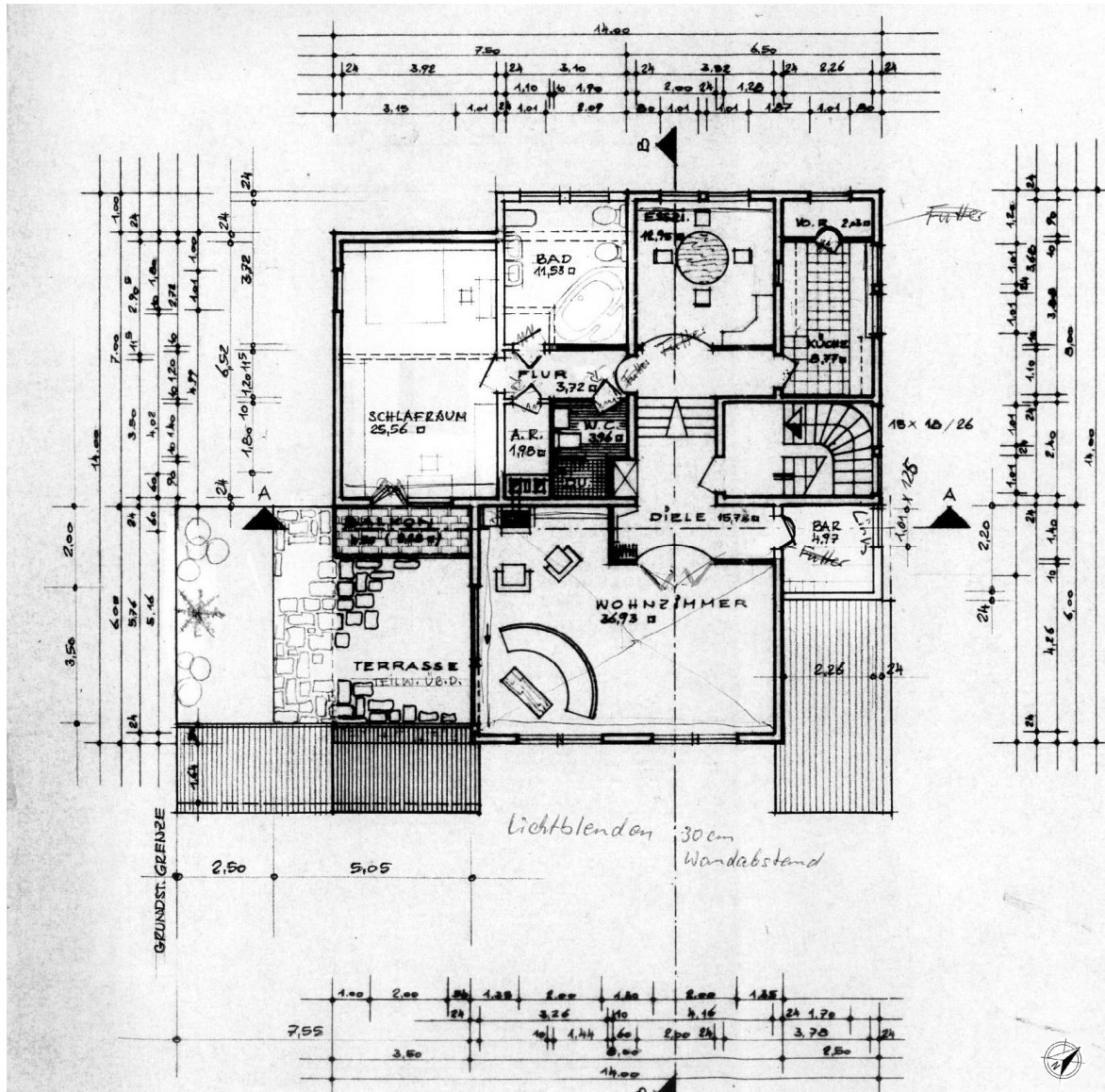
Exposé - Grundrisse



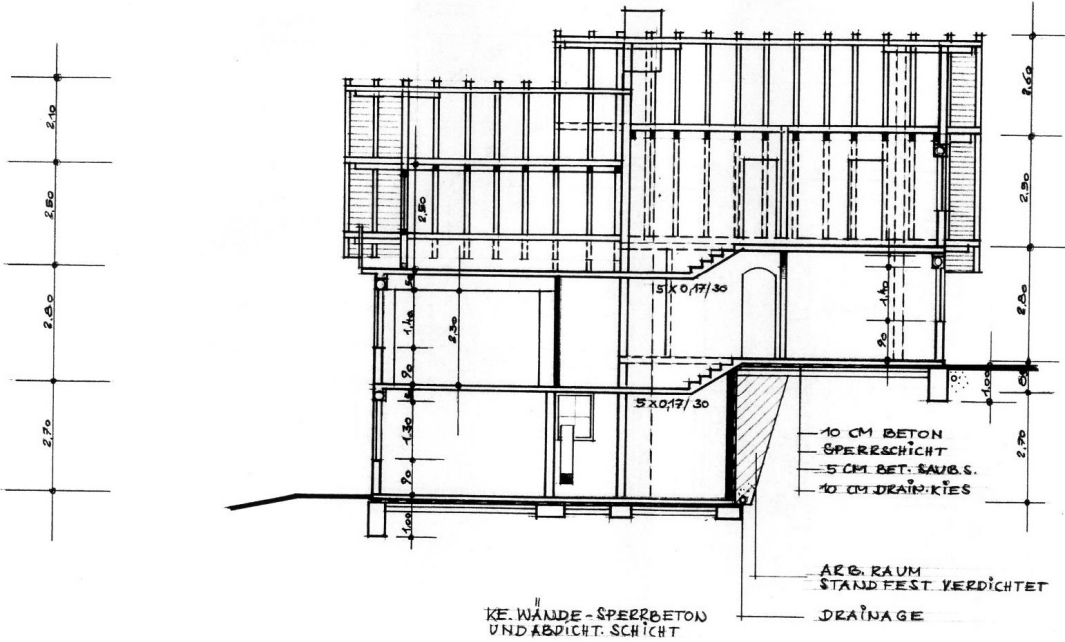
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

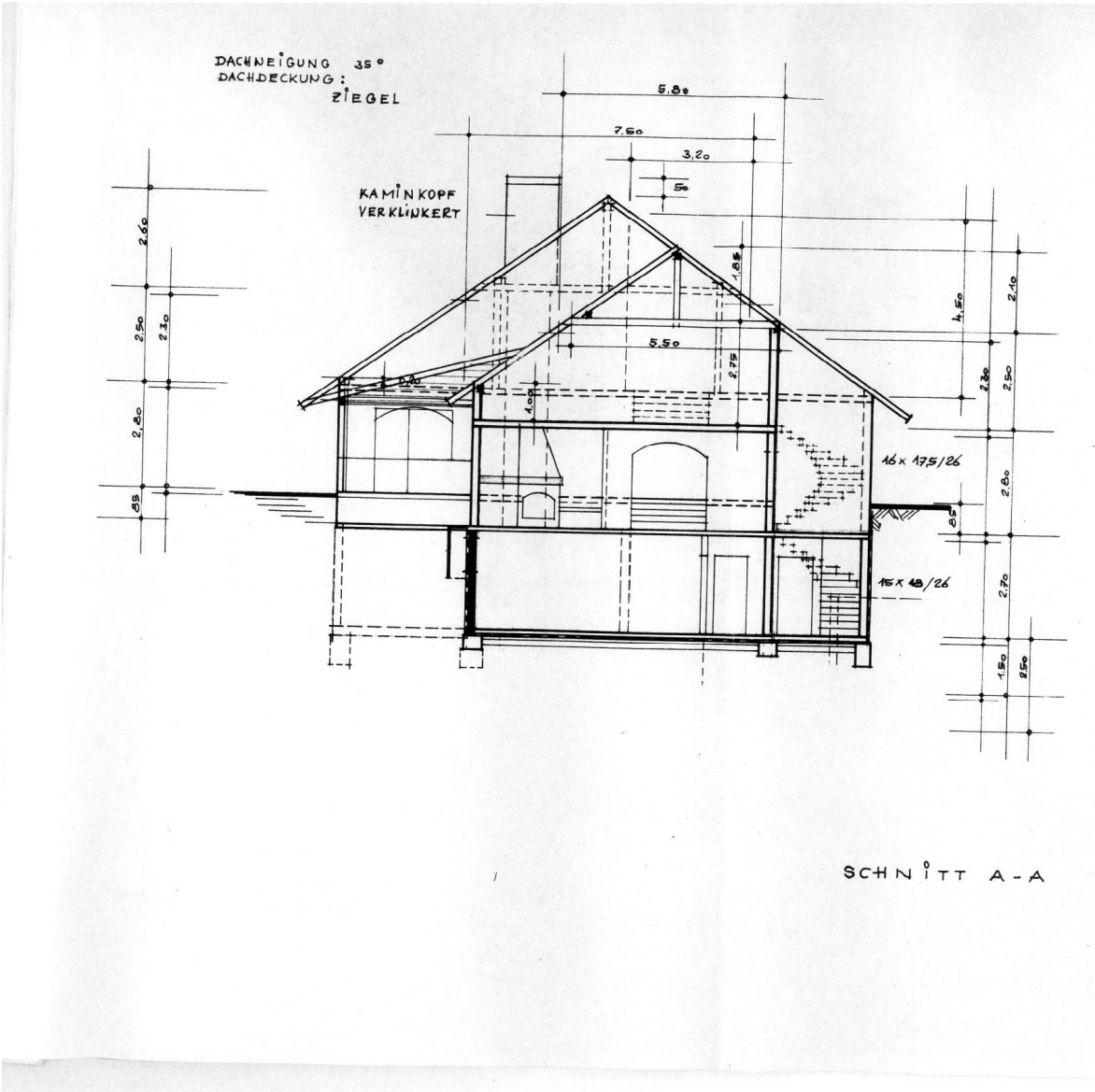


Exposé - Grundrisse



SCHNITT B-B

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung Schlehenweg 37 in 65321 Heidenrod

Nr.:	Etage	Raum	Teilfläche (m x m)		Art	W (m ²)	N (m ²)	ΣW (m ²)	ΣN (m ²)
1	EG	Flur	6,920	2,235	W	7,733	0,000	7,879	0,000
			1,090	0,080	W	0,044	0,000		
			0,815	0,250	W	0,102	0,000		
						7,879	0,000	7,879	0,000
2	EG	Keller	3,770	2,375	N	0,000	8,954	7,879	10,402
			1,270	1,140	N	0,000	1,448		
						0,000	10,402	7,879	10,402
3	EG	Sicherungskasten	1,475	1,475	N	0,000	2,176	7,879	13,088
			0,690	0,150	N	0,000	0,104		
			0,815	0,250	N	0,000	0,204		
			0,815	0,250	N	0,000	0,204		
						0,000	2,687	7,879	13,088
4	EG	Wasseranschluss	1,900	1,500	N	0,000	2,850	7,879	16,040
			0,815	0,125	N	0,000	0,102		
						0,000	2,952	7,879	16,040
5	EG	Heizung	3,855	1,535	N	0,000	5,917	7,879	22,064
			0,850	0,125	N	0,000	0,106		
						0,000	6,024	7,879	22,064
6	EG	Sauna	2,000	1,950	W	3,900	0,000	11,779	22,064
						3,900	0,000	11,779	22,064
7	EG	Dusche	1,740	1,695	W	2,949	0,000	14,728	22,064
						2,949	0,000	14,728	22,064
8	EG	Hobbyraum	3,975	3,405	W	13,535	0,000	36,317	22,064
			2,195	1,825	W	4,006	0,000		
			2,300	1,760	W	4,048	0,000		
						21,589	0,000	36,317	22,064
9	EG	Garage	7,350	5,560	N	0,000	40,866	36,317	62,930
						0,000	40,866	36,317	62,930

W = Wohnfläche, W (50%) = Wohnfläche zu 50% anrechenbar, W (25%) = Wohnfläche zur 25% anrechenbar,
N = Nutzfläche, N (50%) = Nutzfläche zu 50% anrechenbar, A = Abzug von der Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung Schlehenweg 37 in 65321 Heidenrod

Nr.:	Etage	Raum	Teilfläche (m x m)		Art	W (m²)	N (m²)	ΣW (m²)	ΣN (m²)
10	1. OG	Balkon Schlafzimmer	3,430	1,350	W (50%)	2,315	0,000		
						2,315	0,000	38,632	62,930
11	1. OG	Schlafzimmer	6,450	3,860	W	24,897	0,000		
			0,690	0,150	W	0,104	0,000		
						25,001	0,000	63,632	62,930
12	1. OG	Vorratsraum	1,920	1,050	W	2,016	0,000		
			0,690	0,150	W	0,104	0,000		
						2,120	0,000	65,752	62,930
13	1. OG	Bad	3,645	2,980	W	10,862	0,000		
			0,690	0,150	W	0,104	0,000		
						10,966	0,000	76,717	62,930
14	1. OG	Dusche	1,790	1,315	W	2,354	0,000		
			1,350	1,000	W	1,350	0,000		
			0,690	0,150	W	0,104	0,000		
						3,807	0,000	80,525	62,930
15	1. OG	Flur	3,040	1,160	W	3,526	0,000		
			0,875	0,275	W	0,241	0,000		
						3,767	0,000	84,292	62,930
16	1. OG	Esszimmer	4,810	3,440	W	16,546	0,000		
			2,600	0,300	W	0,780	0,000		
						17,326	0,000	101,618	62,930
17	1. OG	Küche	3,800	2,230	W	8,474	0,000		
			0,730	0,125	W	0,091	0,000		
						8,565	0,000	110,184	62,930
18	1. OG	Vorratsraum	2,215	0,870	W	1,927	0,000		
						1,927	0,000	112,111	62,930
19	1. OG	Treppe	1,960	1,390	W	2,724	0,000		
						2,724	0,000	114,835	62,930
20	1. OG	Flur (Treppenhaus)	2,980	1,950	W	5,811	0,000		
			1,500	1,370	W	2,055	0,000		
			1,480	0,125	W	0,185	0,000		
			1,350	0,100	W	0,135	0,000		
						8,186	0,000	123,021	62,930
21	1. OG	Wohnzimmer	7,480	4,210	W	31,491	0,000		
			3,230	1,500	W	4,845	0,000		
						36,336	0,000	159,357	62,930

Exposé - Grundrisse

22	1. OG	Terrasse	4,390	2,590	W (50%)	5,685	0,000		
						5,685	0,000	165,042	62,930

W = Wohnfläche, W (50%) = Wohnfläche zu 50% anrechenbar, W (25%) = Wohnfläche zur 25% anrechenbar,
N = Nutzfläche, N (50%) = Nutzfläche zu 50% anrechenbar, A = Abzug von der Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung Schlehenweg 37 in 65321 Heidenrod

Nr.:	Etage	Raum	Teilfläche (m x m)		Art	W (m²)	N (m²)	ΣW (m²)	ΣN (m²)
23	2. OG	Balkon Bad	2,340	0,900	W (50%)	1,053	0,000	166,095	62,930
						1,053	0,000		
24	2. OG	Bad	3,640	1,150	W	4,186	0,000	172,099	62,930
				0,950	W (50%)	1,729	0,000		
				0,120	W	0,089	0,000		
				6,004	0,000				
25	2. OG	Kinderzimmer	4,685	2,640	W	12,368	0,000	185,799	62,930
				0,950	W (50%)	1,254	0,000		
				0,080	W	0,078	0,000		
				13,700	0,000				
26	2. OG	Balkon Kinderzimmer	5,450	1,000	W (50%)	2,725	0,000	188,524	62,930
						2,725	0,000		
27	2. OG	Flur	3,370	1,210	W	4,078	0,000	195,815	62,930
				1,380	W	2,719	0,000		
				0,125	W	0,106	0,000		
				0,140	W	0,114	0,000		
				0,125	W	0,102	0,000		
				0,125	W	0,086	0,000		
				0,125	W	0,086	0,000		
				7,291	0,000				
28	2. OG	Ankleidezimmer	2,345	2,140	W	5,018	0,000	203,220	62,930
				1,240	W	2,387	0,000		
				7,405	0,000				
29	2. OG	Kinderzimmer	3,650	3,310	W	12,082	0,000	217,036	62,930
				0,950	W (50%)	1,734	0,000		
				13,815	0,000				
30	2. OG	Abstellraum	1,240	1,060	N	0,000	1,314	217,036	64,801
				1,060	N (50%)	0,000	0,557		
				0,000	1,871				
31	2. OG	Treppe	1,970	1,420	W	2,797	0,000	219,833	64,801
						2,797	0,000		
32	2. OG	Eingang	1,970	1,230	W	2,423	0,000	222,444	64,801
				0,125	W	0,102	0,000		
				0,125	W	0,086	0,000		
				2,611	0,000				

Exposé - Grundrisse

33	2. OG	Flur (Treppenhaus)	2,360	1,600	W	3,776	0,000	226,624	64,801
			1,050	0,160	W	0,168	0,000		
			0,945	0,250	W	0,236	0,000		
			4,180	0,000					
34	2. OG	Wohnzimmer	5,135	4,995	W	25,649	0,000	252,482	64,801
			0,970	0,110	W	0,107	0,000		
			0,815	0,125	W	0,102	0,000		
			25,858	0,000					
35	2. OG	Balkon Wohnzimmer	7,480	1,000	W (50%)	3,740	0,000	256,222	64,801
			3,740	0,000					
36	2. OG	Schlafzimmer	3,980	2,360	W	9,393	0,000	266,361	64,801
			1,130	0,660	W	0,746	0,000		
			10,139	0,000					

W = Wohnfläche, W (50%) = Wohnfläche zu 50% anrechenbar, W (25%) = Wohnfläche zur 25% anrechenbar,
N = Nutzfläche, N (50%) = Nutzfläche zu 50% anrechenbar, A = Abzug von der Wohnfläche