

Exposé

Bungalow in Heidenrod (Nauroth)

Bungalow mit Taunusblick, barrierearmem Wohnen und vielseitig nutzbarem Untergeschoss



Objekt-Nr. OM-468826

Bungalow

Verkauf: **289.000 €**

65321 Heidenrod (Nauroth)
Hessen
Deutschland

Baujahr	1988	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	659,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	114,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	93,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Bungalow in Heidenrod-Nauroth eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder Käufer, die Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlicher Nutzfläche verbinden möchten. Das Haus bietet ca. 113,92 m² Wohnfläche auf einem ca. 659 m² großen Grundstück und umfasst 3 Zimmer, ein Badezimmer, Kellerflächen, Dachboden sowie eine Garage und einen Außenstellplatz. Besonders hervorzuheben sind der freie Blick über Felder und den Taunus, die barrierearme Gestaltung im Wohnbereich sowie das gut nutzbare Untergeschoss mit Fenstern und eigener Terrasse.

Das Wohnhaus wurde 1988 errichtet und befindet sich in einem laufend modernisierten Zustand. Die Öl-Brennwertzentralheizung von Viessmann stammt aus dem Jahr 2012 und wurde zuletzt 2026 gewartet. Die oberste Geschossdecke wurde 2010 gedämmt, der Schornstein 2012 für den raumluftunabhängigen Betrieb angepasst. Teilweise wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Jahr 2014 eingebaut; weitere Holzfenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Baujahr. Das barrierefreie bzw. behindertengerechte Bad wurde 2016 saniert. Dachfenster wurden 2010 erneuert, die Haustür 2006 ausgetauscht. Im Wohnbereich sind Fliesen und Laminat verlegt. Ergänzend gibt es überwiegend Rollläden, wobei einzelne ältere Rollläden defekt sind.

Das Haus ist innen weitgehend barrierearm; lediglich wenige Stufen bis zum Eingang sowie die Treppe ins Untergeschoss stellen Einschränkungen dar. Das Untergeschoss ist offiziell Nutzfläche, wurde aber zuvor unter anderem als Lese- und Sportraum genutzt. Zur Ausstattung gehören smarte Heizkörperthermostate, eine 800-W-Balkon-PV-Anlage, Kellerflächen, eine Garage und ein Außenstellplatz. Das Haus wird seit 2021 als Airbnb mit hoher 4,76 Bewertung genutzt. Nach früherem Rauchen im Haus wurde renoviert; ein leichter Restgeruch ist noch wahrnehmbar.

Ausstattung

- Fensterlüftung
- 1 PKW-Außenstellplatz
- 1 Garage
- Weitgehend barrierearme Gestaltung im Innenbereich
- Bungalow in leichter Hanglage
- Keller mit Fenstern und eigener Terrasse
- Hobbyraum im Untergeschoss, offiziell als Nutzfläche ausgewiesen, jedoch auch gut zum Aufenthalt geeignet
- Smart-Home-Thermostate an den Heizkörpern
- Balkon-PV-Anlage mit 800-Watt-Paneelen
- Freie Sicht auf Felder und Blick über den Taunus vom Wohn- und Schlafzimmer aus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Heidenrod liegt im westlichen Teil des Rheingau-Taunus-Kreises und bietet ein ruhiges, naturnahes ruhiges Wohnumfeld mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von Wald- und Wiesenflächen, einer angenehmen Nachbarschaft und einem hohen Erholungswert durch die Premiumwanderwege der Wispertrails.

Die Nahversorgung und Infrastruktur befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Ein Supermarkt beziehungsweise eine Bäckerei liegt ca. 2,2 km entfernt. Kindergärten befinden sich ab etwa 3,2 km Entfernung, die Grundschule Kemeler Heide ist rund 4,9 km entfernt. Auch Gastronomie sowie medizinische Grundversorgung, darunter eine Apotheke und eine Zahnarztpraxis, sind im näheren Umfeld vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar und ergänzen die familienfreundliche Lage. Ein Dorfgemeinschaftshaus, Sportangebote sowie Grün- und Parkflächen befinden sich im nahen Umfeld. Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne vollständig auf alltagsrelevante Einrichtungen verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt vor allem über das regionale Straßennetz und Busverbindungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur ca. 170 m entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt liegt rund 19,6 km entfernt. Der nächste Bahnanschluss befindet sich laut Standortdaten in ca. 8,5 km Entfernung; ergänzend bestehen Busverbindungen in Richtung der umliegenden Orte wie Bad Schwalbach, Kemel und Wiesbaden.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Aussicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Terrasse

Exposé - Galerie



Solaranlage



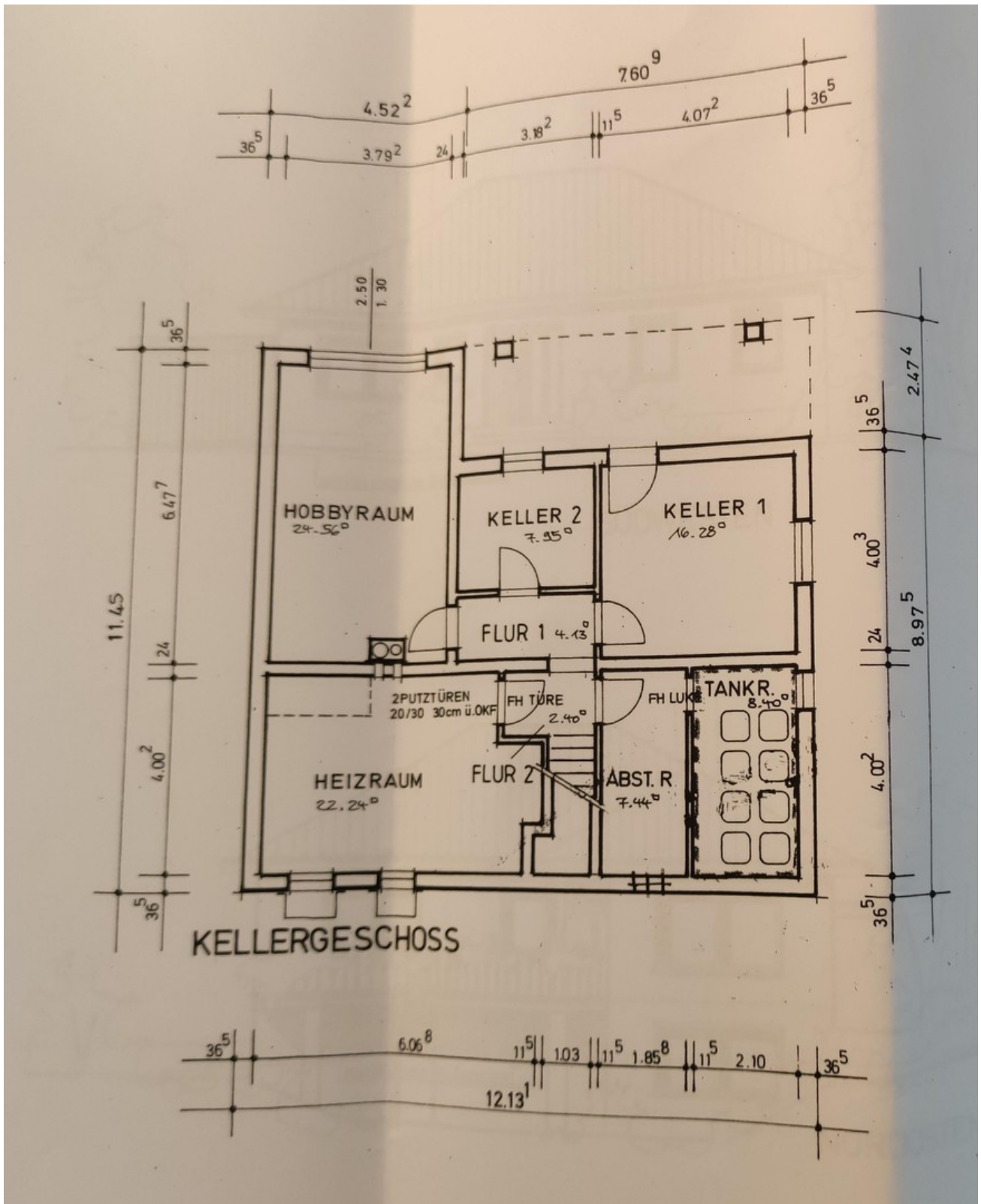
Sonnenaufgang/Blick ü. Taunus

Exposé - Galerie



Blick von der Straße

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

