

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kiedrich

### Architektenhaus im historischen Ortskern



Objekt-Nr. **OM-244838**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Telefon: 0163 3239428

Gräfenbergstraße 2  
65399 Kiedrich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1966	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	99,54 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Objekt wurde 2018 komplett entkernt und saniert. Allein die moderne Fassade, die 2021 vollständig erneuert und gedämmt wurde, ist ein Blickfang. Umso mehr, weil sie sich trotz ihrer Modernität harmonisch in den, unter Ensembleschutz stehenden, Ortskern einfügt.

Nachdem man durch das Hoftor gegangen ist wird klar, dass das Objekt deutlich größer ist, als es von der Straße aus den Anschein macht. Beim Betreten spürt man sofort, dass der Hausherr selbst Architekt ist. Der helle Eingangsbereich kommt ohne das übliche Chaos von Jacken, Schirmen, Schuhen etc. aus, da sich direkt an ihn ein weiterer Raum anschließt. Zudem ist hier ein Gäste WC vorhanden. Zur Straße hin befindet sich ein großer heller Raum, der durch vier zur Straße hin leicht diagonal eingebaute Fenster besticht. Er kann als Schlaf- oder als Arbeitszimmer genutzt werden.

Der Treppenbereich ist bis in das Dachgeschoss offen. Die markante Treppe ins Dachgeschoss wurde aus Stahl angefertigt. Passend dazu alle Geländer, die Abschlüsse der Böden zwischen den Etagen und zwei in den Boden eingelassene Glasflächen. Im Bereich der Treppe zum Dachgeschoss ergibt sich eine Deckenhöhe über zwei Etagen von über fünf Metern. Der Eindruck dieses offenen Raums wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass die hintere Wand des Dachgeschosses vollständig verglast ist.

Im Obergeschoss befindet sich der Wohn-Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen in drei Himmelsrichtungen sorgen für maximale Helligkeit. Das sehr moderne und stylische Bad wird über eine begehbare Glasfläche im Boden des Dachgeschoss mit Tageslicht versorgt. Es verfügt über eine große, bodengleiche Dusche.

Das Dachgeschoss besteht aus einer großen Galerie, die über das gesamte Dachgeschoss reicht. In einem Seitenraum ist die neue Gas Brennwert-Heizung untergebracht.

Vom Dachgeschoss aus gelangt man durch eine Glastür auf die nagelneue großzügige Dachterrasse (ca. 50 qm), die aus hochwertigen Bambus-Dielen besteht. Von dieser aus hat man einen fantastischen Blick auf die Weinberge, das Schloss Groenesteyn, die Burg Scharfenstein und die markanten Dächer Kiedrichs.

Das Haus ist unterkellert. Teile des Kellers stammen noch aus der vorherigen Bebauung und sind deshalb deutlich älter. Ein kleiner Teil des Kellers verfügt sogar noch über das ursprüngliche Deckengewölbe.

Insgesamt vier Gebäude um den schönen Innenhof sind nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt, sind aber eigenständige wirtschaftliche Einheiten.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist in allen Bereichen sehr modern, hochwertig, klar und stylisch. Alle Elektro- und die Sanitärinstallationen sind neu. Im gesamten Haus sind große, pflegeleichte Bodenfliesen verlegt und überall ist Fußbodenheizung.

LAN- und Fernsehanschlüsse sind in allen Räumen vorhanden. Der Internetanschluss ist sehr gut. An der Außenseite der Fenster befinden sich elektrisch steuerbare Jalousien.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

KfZ-Stellplätze können in der Nähe gemietet werden.

## Lage

Inmitten von Weinbergen, umgeben von Schlössern, Klöstern und wunderbarer Natur, liegt oberhalb des Rheins das gotische Weindorf Kiedrich. Nicht umsonst ist der Rheingau ein beliebtes Ausflugsziel für Natur- und Kulturfreunde. Das Haus selbst befindet sich im

historischen Ortskern, mit seinen traumhaft schönen Fachwerkhäusern. Auch die markante gotische Kirche, mit ihrer berühmten Orgel, ist ganz in der Nähe und das Kloster Eberbach nur einen Spaziergang entfernt.

Natürlich wird in einem Städtchen, in dem so einige Winzer ansässig sind, die Gastlichkeit groß geschrieben und es mangelt nicht an kulinarischen Angeboten in der Nachbarschaft. Diese reichen von der klassischen Straußwirtschaft bis hin zum Sternelokal.

Eine gute Nahversorgung, u. a. mit Ärzten, mehreren Kindergärten, einer Grundschule, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Post und verschiedenen kleinen Läden ist ebenfalls vorhanden.

Alles in Allem ein idyllisches Städtchen mit viel Charme und herzlichen Menschen.

Von Kiedrich aus gelangen Sie fast direkt (ohne auf eine Ampel zu stoßen) auf die (hier schon wie eine Autobahn ausgebaute) Bundesstraße 42, die in die A66 übergeht. So können Sie in nur 15 Minuten die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen. Dort finden Sie viele Shopping Möglichkeiten und ein breites kulturelles Angebot. Auch Entspannung Suchende finden in dieser Kurstadt mit ihren 26 heißen Quellen ein vielfältiges Wellness-Angebot.

Nur ca. 30 Minuten sind es von Kiedrich bis zum Drehkreuz der Rhein-Main-Region, dem Frankfurter Flughafen. Und dann ist die Metropole Frankfurt auch nicht mehr weit.

Auch Mainz, die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt auf der gegenüberliegenden Rheinseite, ist schnell erreicht.

**Infrastruktur:**

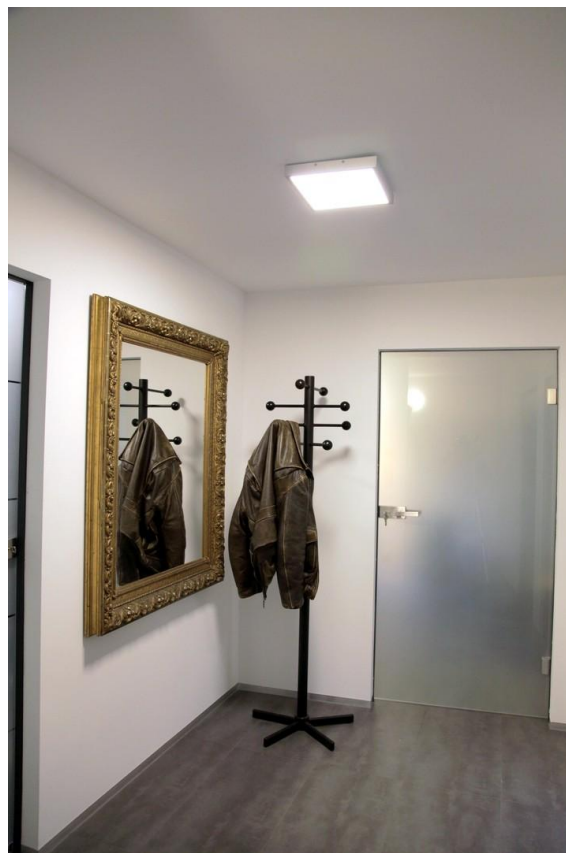
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich Obergeschoss



Wohnbereich Obergeschoss



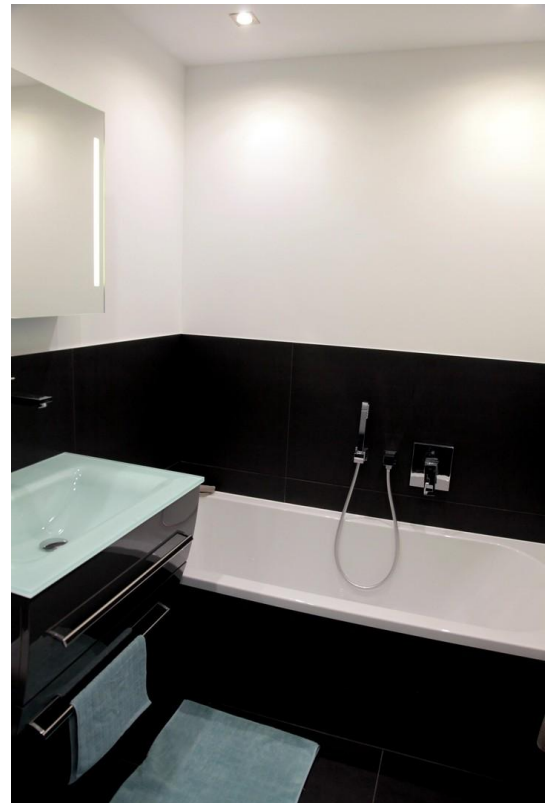
# Exposé - Galerie



Wohnbereich Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie

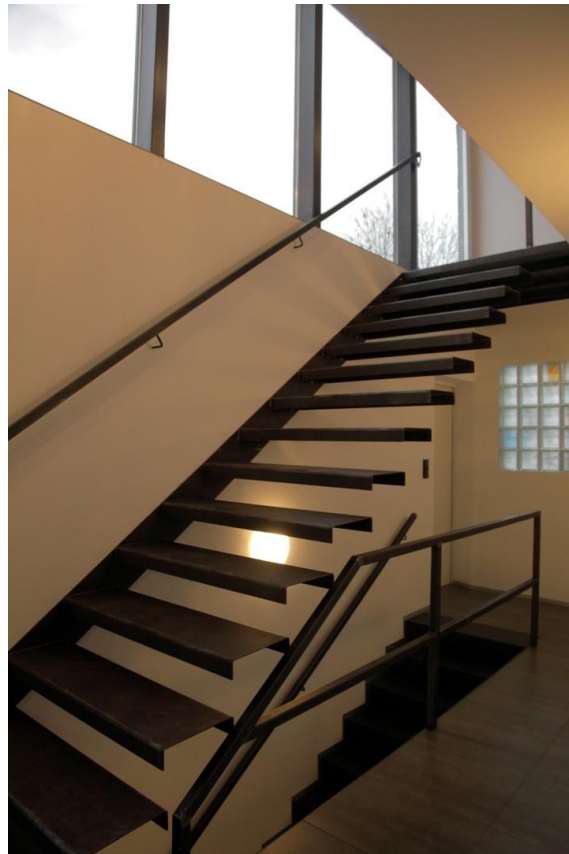


Küche Obergeschoss

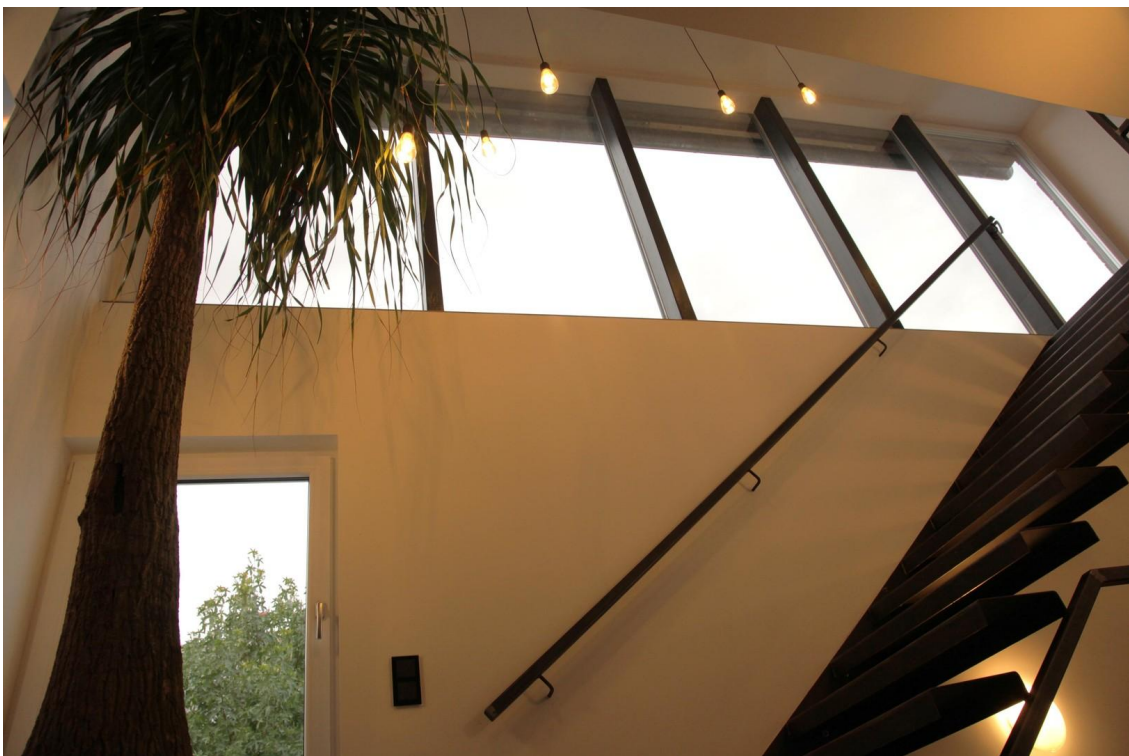


Stahlterasse zum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Stahlterpe zum Dachgeschoss



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



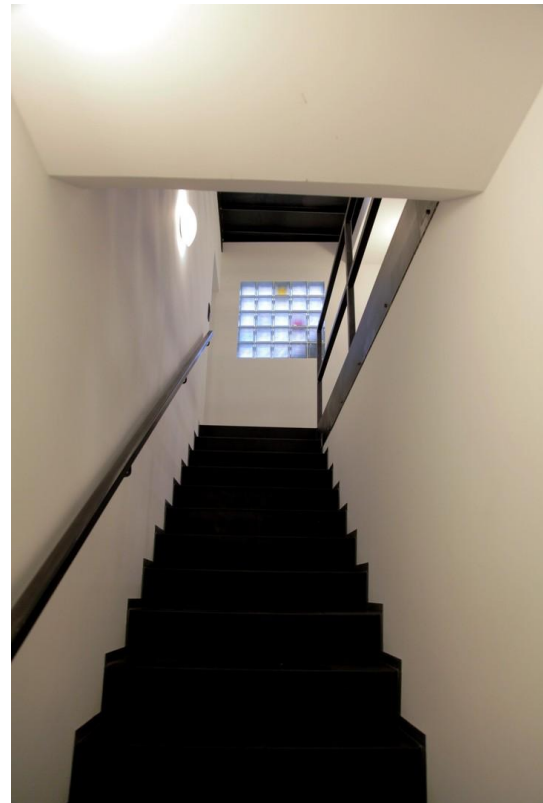
# Exposé - Galerie



Fassade



Fassade Hofansicht

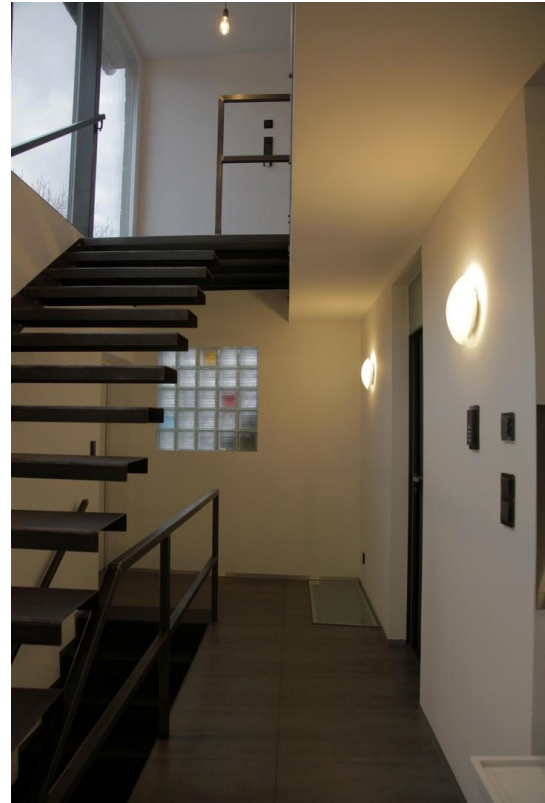


Treppe zum Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Treppenhaus



Glasboden DG über Dusche

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Keller

# Exposé - Galerie



Außensicht Dachgeschoss



Sicht auf Kiedrich



# Exposé - Galerie



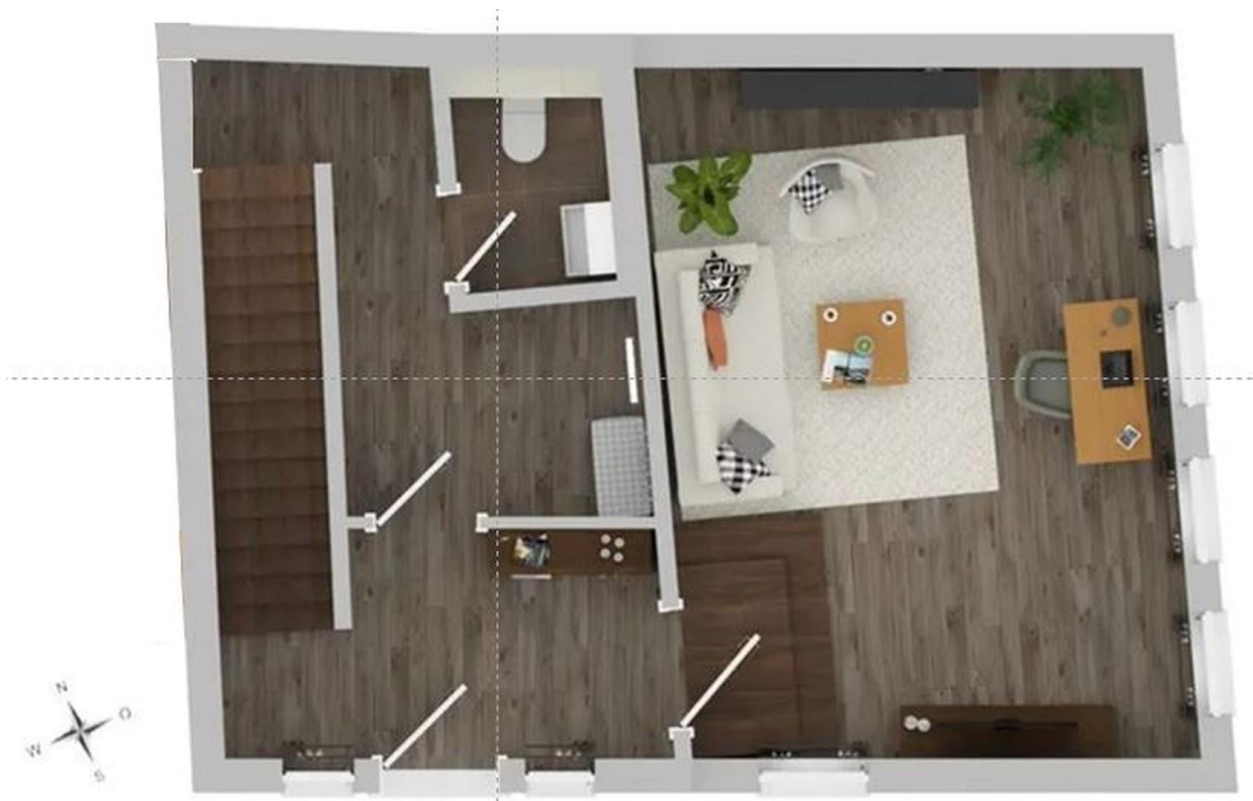
Sicht auf Kiedrich



Sicht auf Kiedrich



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

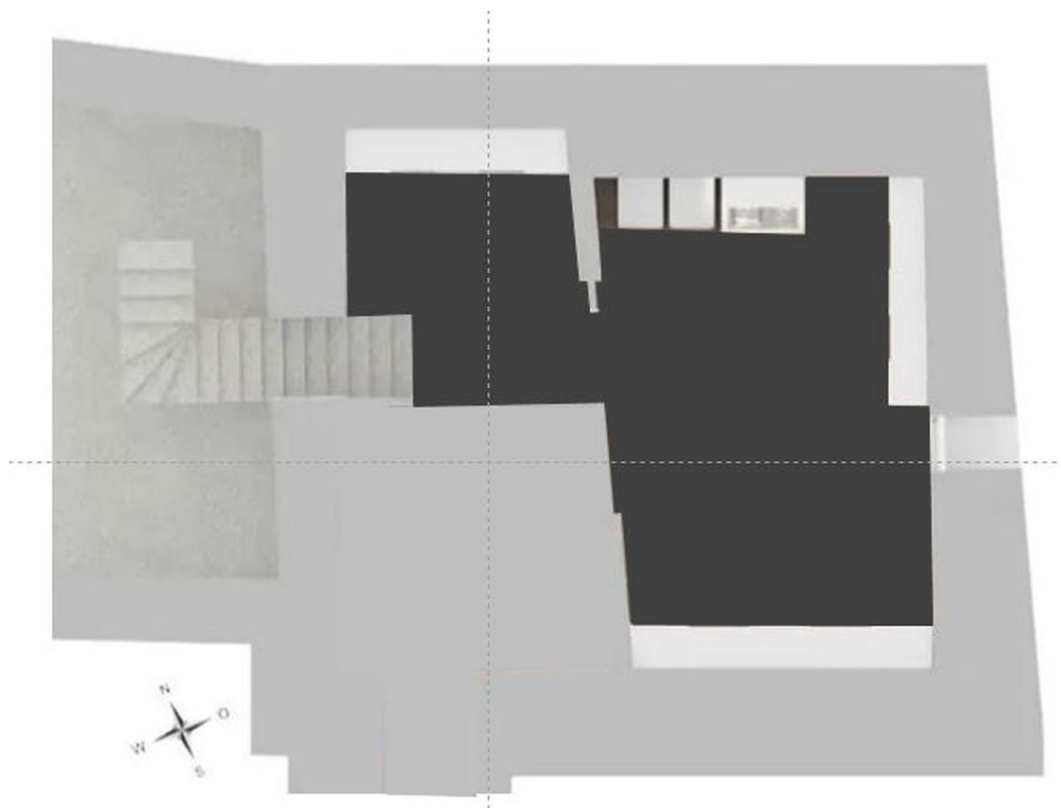


Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss und Dachterrasse



Keller