

Exposé

Zweifamilienhaus in Kiedrich

Komfortables, lichtdurchflutetes EFH mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-316490**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Renate Bohn

65399 Kiedrich
Hessen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	624,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	243,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freundliche, dreistöckige Einfamilienhaus mit ansprechender Außenarchitektur zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab dem 1.1.2025 zum Verkauf. Die Hauptwohnung (173m²) inklusive Garten wird aktuell vom Besitzer bewohnt und nach Absprache freigestellt.

Nicht eingerechnet sind 46m² Terrassenfläche und 11 m² Balkon.

Die darüberliegende Einliegerwohnung (72m² + 2 Balkone von insg. 12m²) im Dachgeschoss ist derzeit vermietet. Es gibt eine Garage und einen Carport.

1. Hauptwohnung mit Garten

Das laufend modernisierte Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Die Wohnung hat im Erdgeschoss Flur mit Treppenhaus, Esszimmer mit Kachelofen, Küche mit Speisekammer, Gästezimmer, Gäste-WG mit Dusche. Wohnzimmer und Esszimmer sind beide hell und offen und über fünf Stufen (Split - Level) voneinander getrennt. Im Wohnzimmer befindet der individuell geplante Heizkamin, darüber eine Holzgalerie.

Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Balkon und von da aus zum liebevoll angelegten Garten.

Im UG befinden sich zwei Kinderzimmer, jeweils mit Zugang zum Garten, ein eigenes Bad mit Dusche. Durch die Hanglage hat man direkten Zugang zum Keller mit Vorraum, Heizungskeller, Sauna, großem Kellerraum mit Fenster sowie Weinkeller.

Vom Flur vor den Kinderzimmern geht es fünf Stufen hinab zum Bad und Schlafzimmer mit Zugang zum Garten und großer Terrasse.

Im Garten befindet sich ein Gartenhäuschen und zwei Zisternen.

Ausstattung

Im November 2024 wird eine neue Wärmepumpe installiert, daher liegen keine aktuellen Werte für einen Energieausweis vor.

Die Küche kann auf Wunsch übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Kiedrich ist eine selbstständige Weinbaugemeinde im Rheingau mit ca. 4000 Einwohnern und verfügt über eine gute Infrastruktur. Das gotische Weindorf liegt 3 km von Eltville, das sich leicht per Bus erreichen lässt. Von dort aus Bahnverbindung in die nächstgelegenen Städte.

Die Autobahnanbindung ist 3 km entfernt.

Entfernungen:

18 km nach Wiesbaden

35 km zum Flughafen Frankfurt

Kiedrich ist bekannte Weinbaugemeinde am Südhang des Taunus.

Das Haus befindet sich auf einer Anhöhe in einem reinen Wohngebiet, in Richtung Kloster Eberbach. Vom Haus besteht Fernblick auf die nahegelegenen Weinhänge, auf Waldgebiet, die Burg Schafenstein. Der Blick reicht über den Ort bis zum Odenwald.

Unterhalb des Grundstücks beginnt der alte Ortskern.

Einkaufsmöglichkeiten:

Penny, Bäcker, Metzger, Apotheke

Grundschule, Kita, Blumenatelier mit Poststation,

Ärzte, Winzer, Gaststätten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Balkonblick



Hausansicht unterer Garten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Terrasse



Eingang

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten

Exposé - Galerie



Garage



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Blick vom Esszimmer auf WZ

Exposé - Galerie



Kachelofen Esszimmer



Küche EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Galerie



Galerieblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von oben



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Wohnzimmer, Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Kinderzimmer UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Fenster Schlafzimmer UG



Bad Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



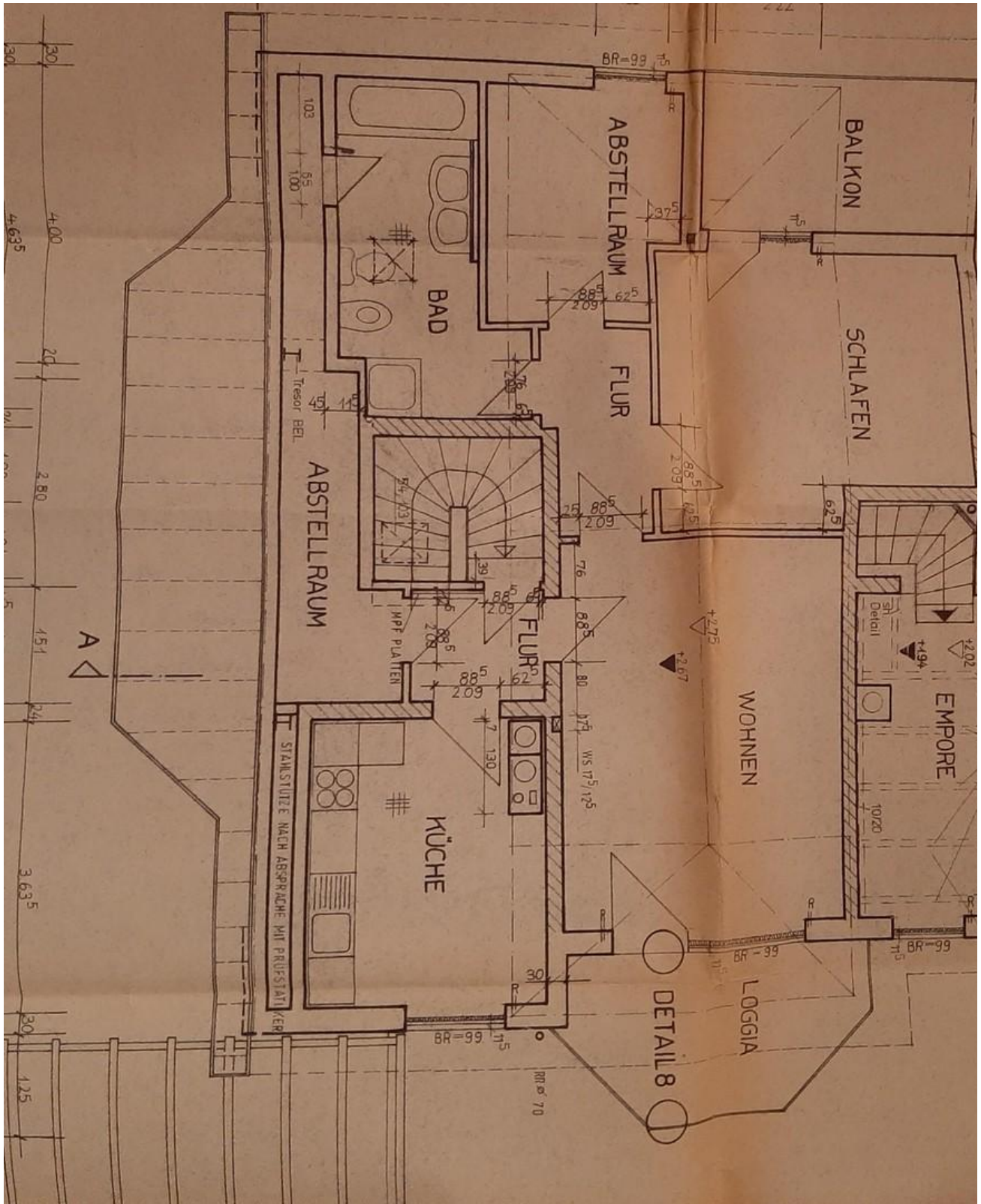
Garten

Exposé - Galerie



Panorama Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

