

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kiedrich

### Komfortables, lichtdurchflutetes EFH mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-316490**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Renate Bohn

65399 Kiedrich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	624,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unser Elternhaus, ein großzügiges, dreistöckiges Mehrgenerationenhaus in ruhiger Hanglage von Kiedrich.

Die Immobilie besticht durch eine besondere Architektur, den schönen Blick in die Weinberge und eine hochwertige Innenausstattung.

Besonderheiten:

Panoramablick auf die Weinberge und die Burg Scharfenstein von den großzügigen Wohnräumen und dem Garten aus.

Das offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Split-Level-Charakter bietet viel Platz für gemütliche Stunden.

Die sehr hohe Decke und die Holzgalerie sowie der besondere Heizkamin verleihen dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre.

Die gepflegte Terrasse und der schön angelegte Garten laden zum Entspannen ein.

In allen Wohnräumen liegt Holzboden, nur Küche, Bäder Keller sind gefliest.

Die (derzeit vermietete) Einliegerwohnung (77 qm) im Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Hauptwohnung umfasst 193 qm und ist ideal geschnitten für Familien mit bis zu drei Kindern.

Oben separat erreichbar liegt eine Einliegerwohnung mit 2 Balkonen, die derzeit vermietet ist, aber nicht vermietet bleiben muss. Ideal für z.B. Großeltern, oder Mieteinnahmen.

### 1. Hauptwohnung mit Garten

Das laufend modernisierte Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Hanglage. Die Wohnung hat im Erdgeschoss Flur mit Treppenhaus, Esszimmer mit Kachelofen, Küche mit Speisekammer, Gästezimmer, Gäste-WG mit Dusche.

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.

### 2. Einliegerwohnung im Dachgeschoss:

Erreichbar über Treppe vom Eingangsflur nach oben.

Wohnzimmer mit Südbalkon, Schlafzimmer mit Nordbalkon, kleines Arbeits/Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Zugang zum Dachboden.

## Ausstattung

Im Dezember 2024 wird voraussichtlich eine neue Wärmepumpe installiert, daher liegen keine aktuellen Werte für einen Energieausweis vor. Bisher wird mit Gas geheizt.

### 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



Blick vom Balkon



Hausansicht unterer Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Terrasse



Eingang

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer auf WZ



Kachelofen Esszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

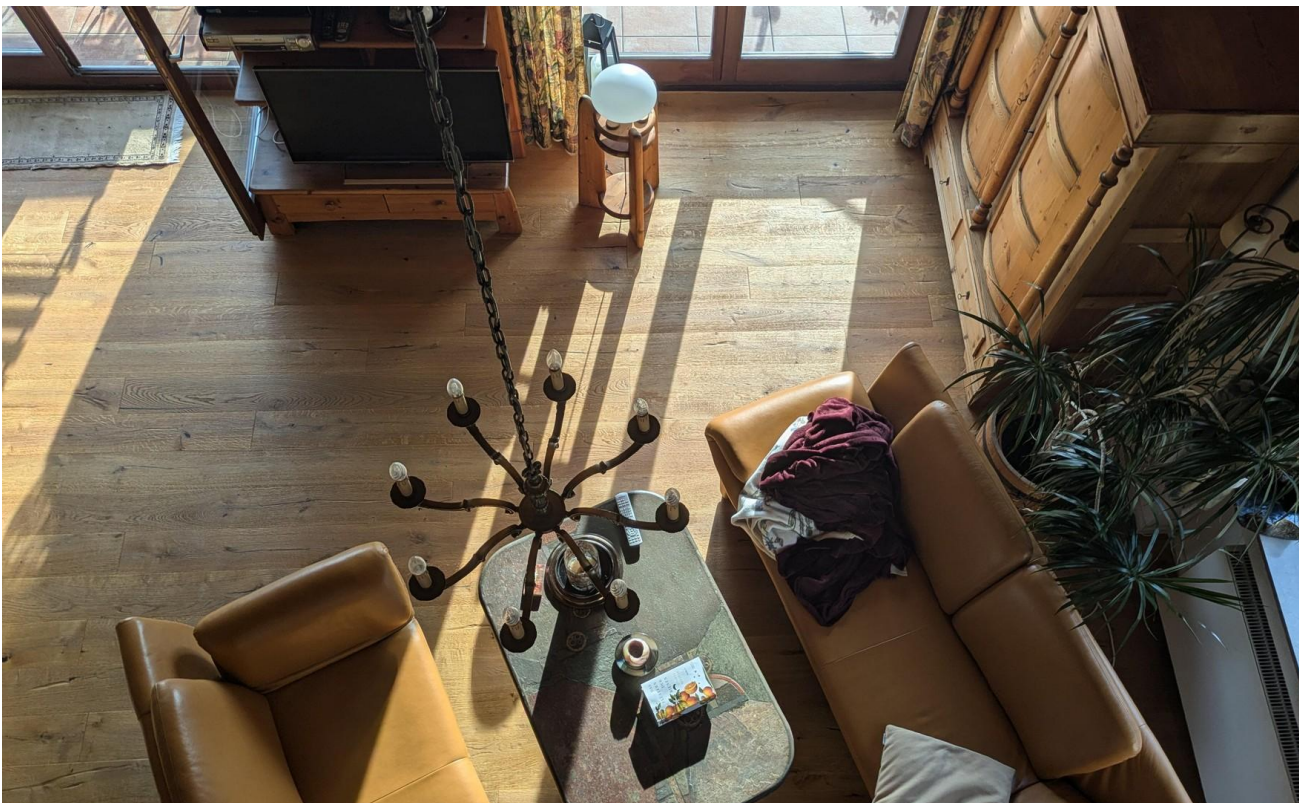


Galerie

# Exposé - Galerie



Galerieblick



Wohnzimmer von oben

# 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



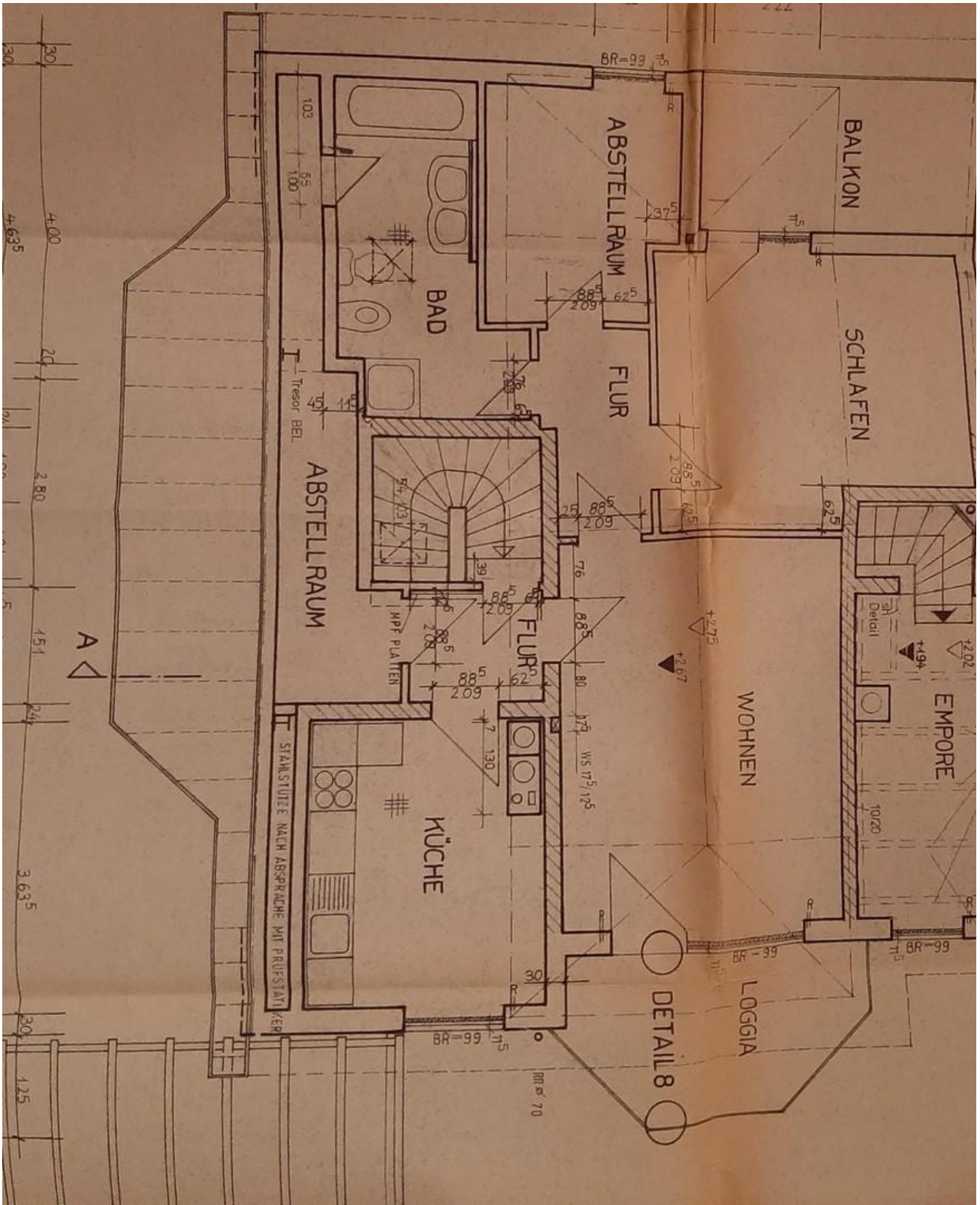
Schlafzimmer Eltern



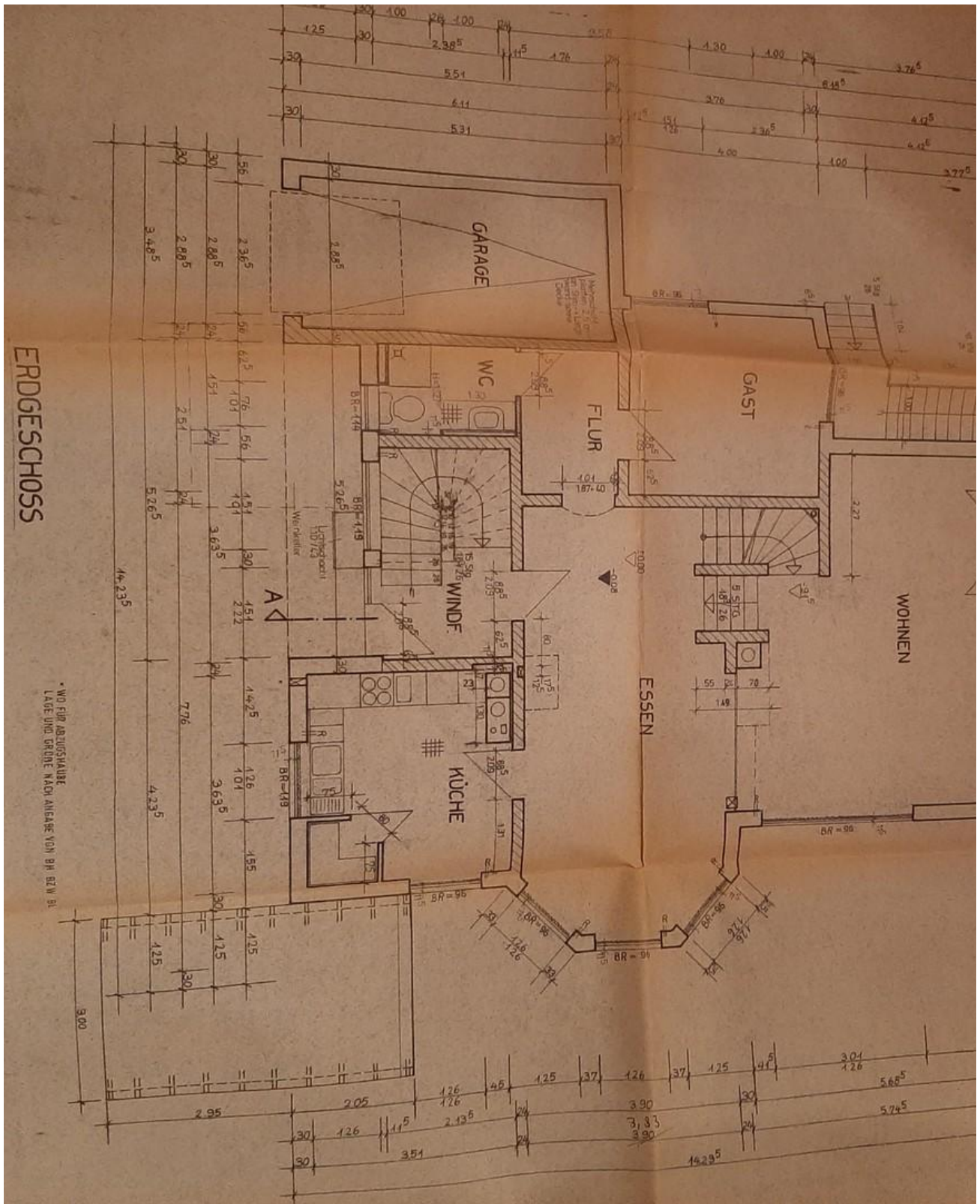
Garten



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

