Großzügige Doppelhaushälfte, gute Raumaufteilung und Weitblick in sonniger Lage von Laufenselden

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000,- €
Käufercourtage	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	230 m^2
Nutzfläche	18 m^2
Grundstücksfläche	353 m^2
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1975
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2033-10-06
Endenergiebedarf	178.50
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung	
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!
Diese schöne Doppelhaushälfte (Süd-West-Lage) in Heidenrod-Laufenselden bietet mit einer Wohnfläche von ca. 230m² auf drei Etagen ein großzügiges Wohnerlebnis. Die angebotene Immobilie eignet sich als ruhiges Familiendomizil oder als Mehrgenerationenhaus und überzeugt durch seine idyllische unverbaubare Blicklage.
Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, die durch ein abgeschlossenes Treppenhaus zugängig sind, was eine flexible Nutzung der Räume ermöglicht.

Das Erdgeschoss beherbergt neben dem Wohn-Essbereich und der Küche zwei weitere Zimmer, ein Bad und ein Gäste WC. Der ca. 50m² große Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss bietet Zugang zu einem Balkon mit einem traumhaften Ausblick über den Ort und in die umliegende Natur.

Das Gartengeschoss punktet mit einem großen Wohnbereich, der direkten Zugang zur Terrasse und dem großzügig angelegten Garten mit Gartenhaus bietet. Diese Etage mit zwei Schlafzimmern, einem zusätzlichen Raum sowie Duschbad und separatem WC ermöglicht flexible Wohnkonzepte. Auf gleicher Ebene befinden sich noch zwei Kellerräume und der Heizungsraum.

Das ausgebaute Dachgeschoss besteht aus einem großen Wohn-Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Bad und einem weiteren kleinen Raum. Ein Spitzboden und Einbauschränke in den Dachschrägen bieten zusätzlichen Stauraum.
Diese attraktiv geschnittene Immobilie bietet großes Potential Ihre individuellen Wünsche zu verwirklichen. Zeitgleiches Renovieren und Wohnen ist aufgrund der großzügigen Aufteilung möglich!
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Massivhauses überzeugen!

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, die Privatsphäre und Erholung garantiert. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe.
In Laufenselden, dem aufstrebenden Hauptort der Großgemeinde Heidenrod (ca. 8.000 Einwohner), gibt es zwei Bäcker, eine Bank, eine Apotheke, einen Zahnarzt, einen Hausarzt, sowie diverse gastronomische Angebote. Im Ort gibt es auch einen Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Schwalbach, Nastätten oder Aarbergen-Michelbach. Den Wald, die Felder und den Segelflugplatz von Laufenselden erreichen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. In Kemel (7Min.) befindet sich der nächste größere Supermarkt.Gute Verkehrsanbindung:Ca. 15 Min. nach Bad Schwalbach, Nastätten und Aarbergern MichelbachCa. 20 Min. nach TaunussteinCa. 30 Min. nach Wiesbaden, Limburg oder Idstein (Auffahrt A3)Ca. 60

Min. nach Frankfurt am Main oder Koblenz

Ausstattung

Gartengeschoss:
-Wohnbereich mit Ausgang zur großen Terrasse & zum schönen Garten
-2 Schlafzimmer
-Duschbad mit WC
-Teeküche
-2 Kellerräume
-Heizungsraum
-Abstellkammer

EG:
-Küche
-Wohn-Essbereich
-Gäste-WC
-Schlafzimmer
-Zimmer
-Badezimmer

DG:
-Wohn-Essbereich
-Schlafzimmer
-Badezimmer
-Ein weiteres Zimmer
-Einbauschränke in den Dachschrägen

Sonstiges
-2011 Erneuerung Fenster im UG & EG
-2022 Erneuerung Fenster im DG
-Unverbaubarer Blick
-Je ca. 14 m²großer Balkon (EG) und Terrasse (UG)
-Attraktiver Garten
-Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
-Großzügige Wohnfläche von 230 m²

Sonstiges

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen?Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig.Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie und begleiten Sie bis zum Notartermin und darüber hinaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de einsehbar.
Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: http://ec.europa.eu/consumers/odr

EG:Wohn-/Essbereich

Terrasse

Garten

Gartengeschoss

Wohnzimmer

DG

Balkon

Aussicht vom Balkon

Schlafzimmer DG

Küche

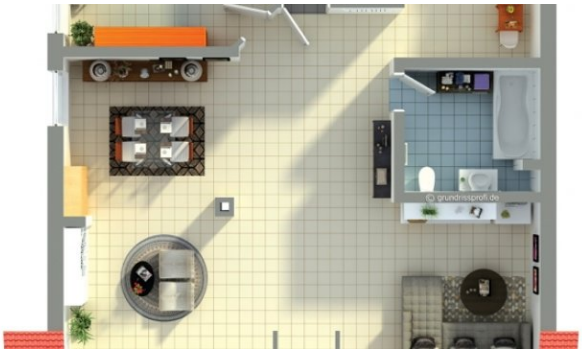
Zimmer

Bad

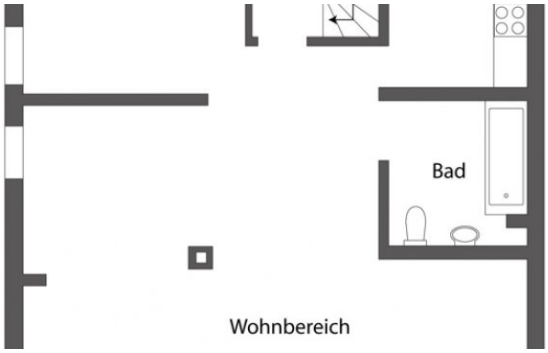
DG

Grundriss Ergeschoss möb._page-0001(1)

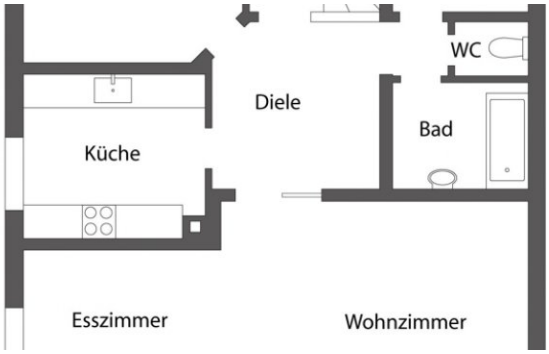
Grundriss Gartengeschoss möbi._page-0001



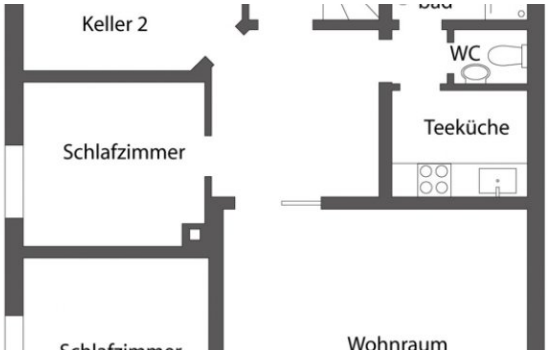
Grundriss DG möbiliert_page-0001



Grundriss DG



Grundriss EG



Grundriss GG