

Kiedrich

Individuelles, energieeffizientes EFH in begehrter und ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25072007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 650 m²

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072007
Surface habitable	ca. 139 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 107 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	58.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

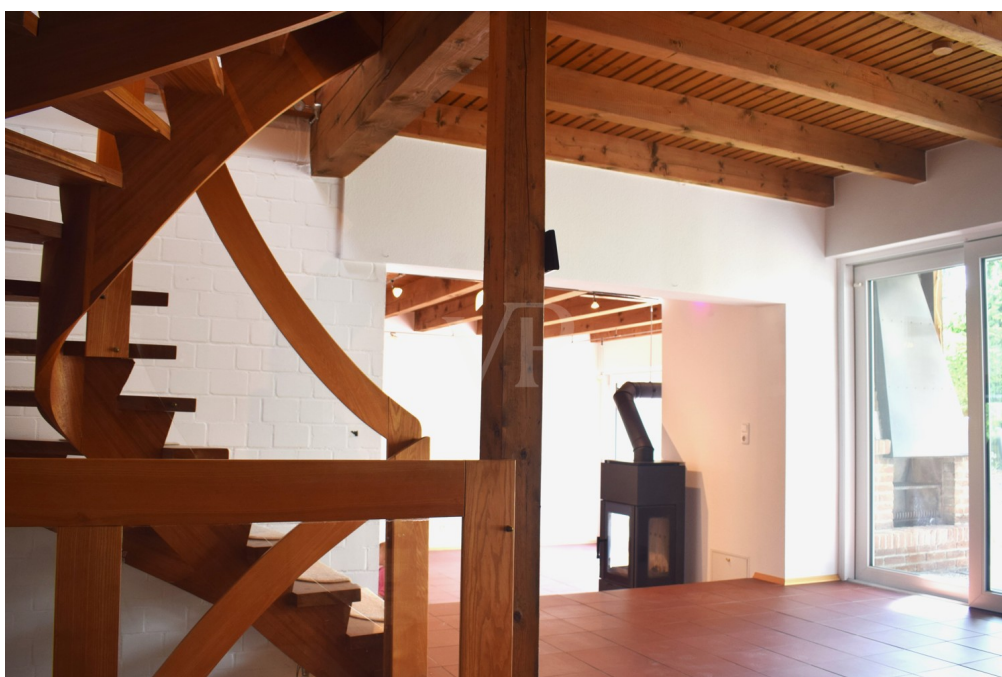
CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

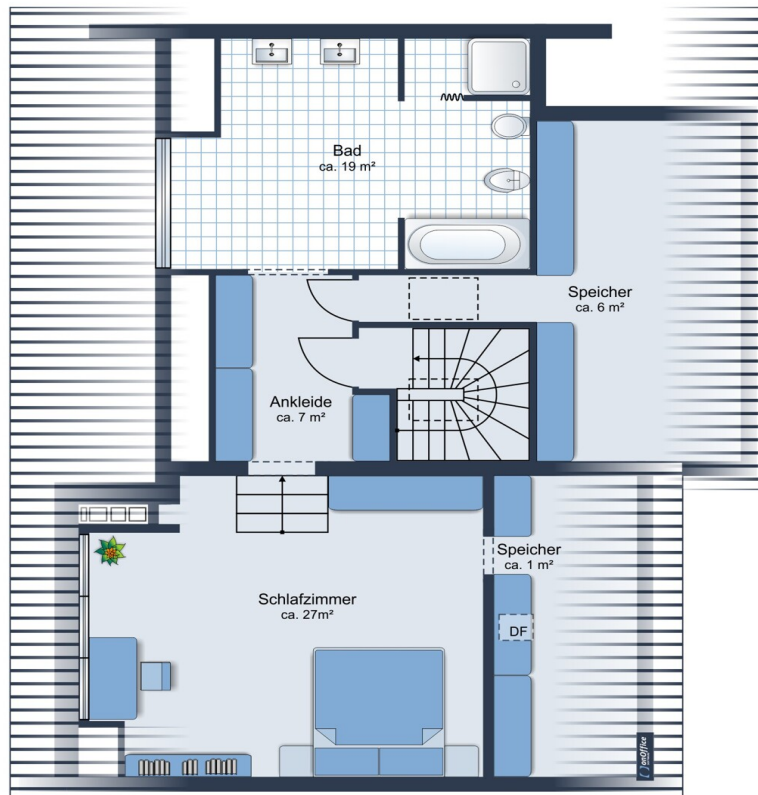
La propriété

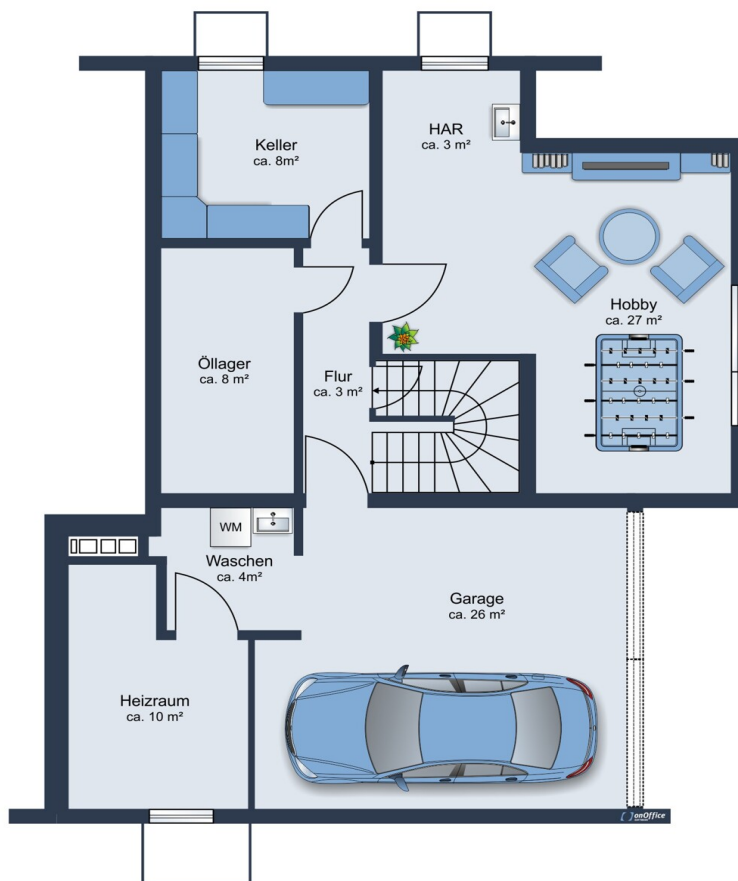


CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Une première impression

Ideal für Garten- und Nachhaltigkeitsliebhaber ist dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979. Die Immobilie, die 2011 und zuletzt 2023 eine umfassende Modernisierung erfahren hat, bietet eine ansprechende Wohnfläche von circa 139 m² mit einem großzügigen Grundstück von etwa 650 m².

Die Raumaufteilung verbindet Wohlfühl- Wohnkomfort und Praktikabilität miteinander. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die individuell als Büro- Kinder- oder Gästezimmer nutzbar sind. Zwei auf zwei Etagen verteilte Badezimmer vermeiden Warteschleifen in den Stoßzeiten.

Besonders das mit Marmorfliesten ausgekleidete, luxuriöse Masterbad, lädt als Wellnessoase mit großer Badewanne und moderner Dusche zum Relaxen ein.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer in Split Level- Bauweise und bodentiefen Fenstern, mit harmonischen Blick- und Sichtachsen, welche den direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse ermöglichen. Hier lassen sich gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen oder Gäste in einer einladenden Atmosphäre empfangen.

Dank der Fußbodenheizung ist ein angenehmes Fußklima vorhanden.

Die Küche umfasst eine hochwertige Ausstattung mit zeitgemäßen Elektrogeräten und bietet ausreichend Stauraum.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein großzügiger Kellerraum im UG, der flexibel genutzt werden kann- ob zum Arbeiten, zur Gästeunterbringung oder dem Nachgehen des Hobbies. Die durchdachte Anordnung der Zimmer ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche und bietet allen Bewohnern ausreichend Privatsphäre.

Hervorzuheben ist die energieeffiziente Luft-Wärme-Wasserpumpe, die nicht nur den Wärmebedarf des Hauses umweltfreundlich deckt, sondern auch langfristig Betriebskosten senkt. Eine neuwertige Photovoltaikanlage mit 10 KW

Batteriespeicherpuffer, lässt die Energiekosten auf 5 Euro im Monat sinken!

Sie haben es hier mit einem zukunftsorientierten Wohnraum zu tun, der sowohl ökologische als auch ökonomische Aspekte berücksichtigt.

Der Außenbereich des Hauses entfacht durch die Terrasse mit Outdoorkamin und dem gemütlichen Wintergarten zu jeder Jahreszeit pures Urlaubsfeeling.

Die großzügige Gartenfläche ermöglicht reichlich gärtnerische Aktivitäten oder das Anlegen von Spielbereichen für Ihre Kinder.

Sehr praktisch ist die großzügig geschnittene Garage, die neben einem PKW- Stellplatz und Wallbox auch noch reichlich Raum für Fahrräder oder Kinderausstattungsbedarf wie Bobby Car, Kinderwagen oder Roller bereitstellt.

Außerdem ist ein zusätzliches Waschbecken neben dem Durchgang von Garage zum Wohnraum vorhanden, sodass hier schnell und sorglos alle Rückstände von

Schuhsohlen abgewaschen werden können.

Die Lage der Immobilie kombiniert ruhiges Wohnen mit einer kurzen Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Schulen und Freizeitangebote sind gut erreichbar, sodass der Alltag komfortabel gestaltet werden kann.

Fazit: Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus hochwertige, energieeffiziente Wohnqualität in einer absolut ruhigen Umgebung. Die harmonische Verbindung von vielen Holzelementen, moderner Ausstattung und gut durchdachter Raumaufteilung schafft eine solide Grundlage für ein langfristiges harmonisches Zusammenleben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Détails des commodités

- Luft- Wärme- Wasserpumpe aus 2023
- Photovoltaik Anlage mit 10 KW Pufferspeicher
- EBK mit hochwertigen Elektrogeräten
- Kamin und Aussenkamin
- Bodentiefe Fenster , 3-Fachverglasung mit Schiebetüren
- Fußbodenheizung
- Garage mit neuwertigem Sektionaltor
- Wall Box in der Garage
- Stellplatz
- nicht einsehbarer Garten
- Wintergarten

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Tout sur l'emplacement

Nördlich von Eltville , etwa 3km vom Rheinufer am Südhang vom Taunus entfernt liegt die beliebte eigenständige Gemeinde Kiedrich mit seinen rd. 4000 Einwohnern.

Auch als gotisches Dorf im Rheingau bekannt, liegt Kiedrich inmitten von Weinbergen - sehr beliebt als Wohnort mit eigener, kleiner Infrastruktur: Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten, Straußwirtschaften, Gasthöfe und eine gut funktionierende Busanbindung.

Kultur und Genuss finden sich in unmittelbarer Nähe:

Die Hauptspielstätte des Rheingau-Musik-Festivals, das Kloster Eberbach, ist nur 2 km entfernt.

Top-Weingüter und Spitzengastronomie finden Sie sowohl in Kiedrich als auch in der näheren Umgebung.

Auch das Rheingau Gourmet- und Weinfestival, die Rheingauer Schlemmerwochen und zahlreiche Weinfeste finden in der näheren Umgebung statt.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, die Grundschule und Kindergärten befinden sich alle fußläufig. Das Gymnasium Eltville ist 3 km entfernt.

Für Sportler gibt es sehr schöne Rad- und Laufstrecken, dazu ein beheiztes 50 m-Becken im Freibad Eltville nur 3 km entfernt.

Kiedrich hat eine eigene Wasserversorgung mit kalkarmen, wohlschmeckendem Trinkwasser.

Nur wenige Autofahrminuten von Eltville entfernt, erreichen Sie über die B42 den Flughafen (ca. 30 Min.) und Wiesbaden in ca. 20min.

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 58.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25072007 - 65399 Kiedrich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com