Kiedrich

Individuelles, energieeffizientes EFH in begehrter und ruhiger Wohnlage

Property ID: 25072007

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 139 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 650 m^2

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

At a glance

Property ID	25072007
Living Space	ca. 139 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	899.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 107 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

Energy Data

Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	04.08.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	58.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

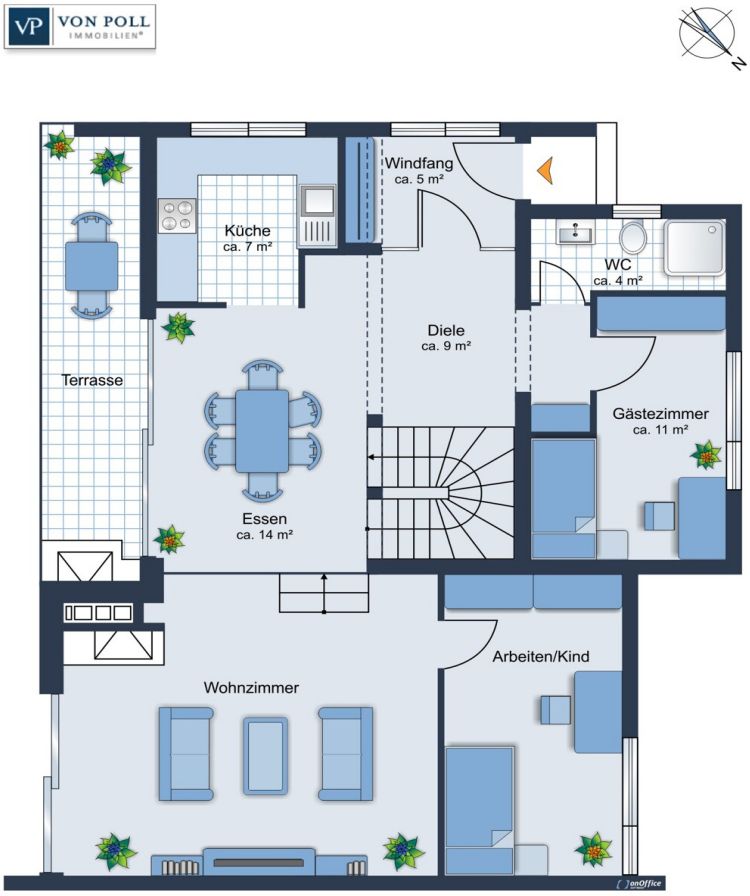
The property

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

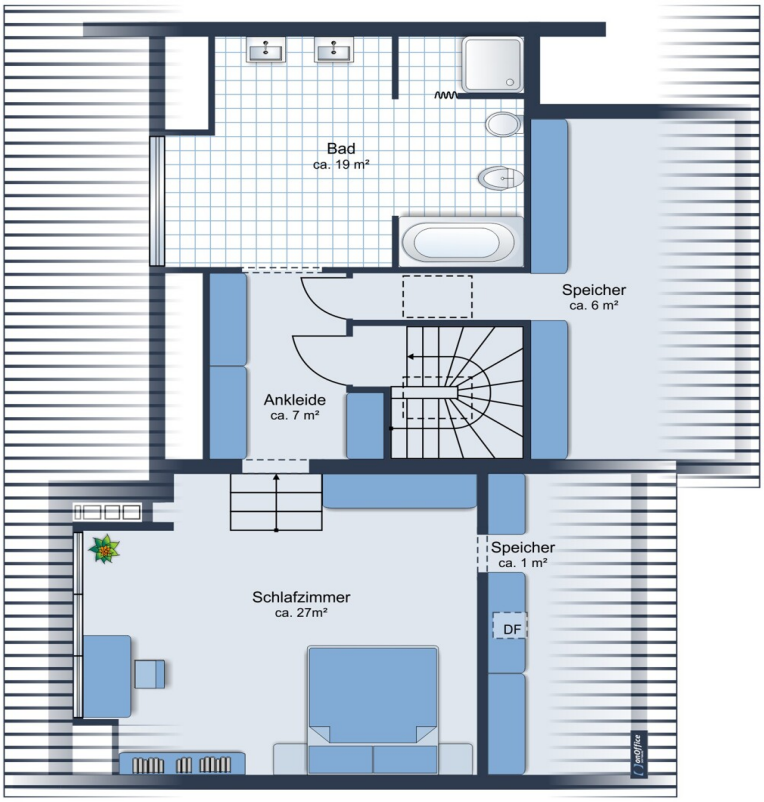
The property

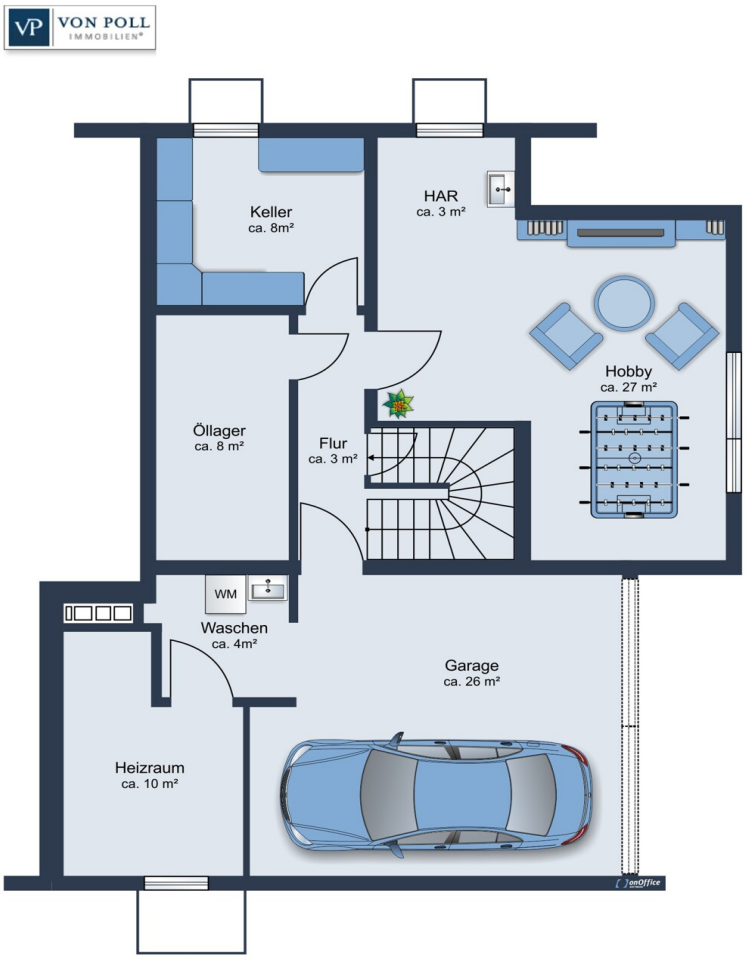
Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

Floor plans



VON POLL IMMOBILIEN®





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

A first 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 Marmorfliesen 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 Kinderausstattungszubehör 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!

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

Details of amenities

- 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

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

All about the location

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.

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25072007 - 65399 Kiedrich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com