



Herberich Immobilien e.K.

Verkauf • Vermietung • IVD

# EXPOSÉ

## Geräumiges kernsaniertes Einfamilienhaus in Heidenrod Laufenselden



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 65321 Heidenrod  
Baujahr: 2022  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 184 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 450 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Balkon: ja

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

**Rainer Herberich Immobilien**

Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665  
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65321 Heidenrod
Baujahr	2022
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	184 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	450 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Loggia	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	84,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-05-20
Energieausweis gültig bis	19.05.2025
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	2,975

**Provisionshinweis** Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an. Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

> Einfamilienhaus  
> Heidenrod  
> 8 Zimmer

> 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3955238



## Objektbeschreibung:

Dieses moderne, geräumige Einfamilienhaus in Heidenrod Laufenselden steht nach umfangreicher Sanierung wegen geplanter Auswanderung zum Verkauf.

Die Immobilie verfügt über ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach DIN 277  
Das Grundstück ist ca. 450 m<sup>2</sup> groß  
Das Haus hat 8 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste WC, 1 Küche, 1 ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse und einen 2,75 m<sup>2</sup> Balkon im ausgebauten DG  
Im Garten befindet sich ein ausbaufähiges Gartenhaus auf der Garage

Das Haus ist Baujahr 1977 und wurde 2022 - 2026 umfassend saniert ( Daher neues fiktives Baujahr )  
Unter Anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt :

Das Dach erneuert,  
die Fassade 140 mm gedämmt,  
neue Kellerdecke mit 60 mm Styropor gedämmt  
neue Fenster Doppelverglasung und Salamander Profil  
2 neue Bäder und Gäste WC  
neue Wasser und Heizungsleitungen  
neue Gasbrennwerttherme  
Ausbau Dachgeschoß mit Balkon  
Erneuerung Hauseingang  
Vinyl und Eichendielen Böden  
u.A

Das Haus hat eine schöne , große Sonnenterrasse  
Es hat PKW Stellplätze und einen kleinen Garten

Bis zur Übergabe wird der Ausbau DG mit Balkon vollendet

## Ausstattung:

EG und 1. OG Vinylböden  
DG Eichendielen  
Fassadendämmung 140 mm  
Dämmung Dachboden 200 mm  
Garage  
Stellplätze  
ausbaufähiges Gartenhaus

## Lagebeschreibung:

Heidenrod ist mit knapp 96 Quadratkilometern die flächenmäßig größte Gemeinde im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis und gehört hessenweit zu den Gemeinden mit den meisten Ortsteilen, es sind 19 an

der Zahl. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im größten Ortsteil Laufenselden.

Laufenselden ist mit knapp 2000 Einwohnern der größte Ortsteil und zugleich Sitz der Gemeindeverwaltung von Heidenrod im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis, der waldreichsten Gemeinde in Hessen. Laufenselden ist der nördlichste der 19 Ortsteile von Heidenrod und grenzt von Nordwesten bis Nordosten an die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz.

Laufenselden ist über die Landesstraße L 3455 nach Süden bei Kemel an die als Bäderstraße bekannte Bundesstraße 260 angeschlossen, über die man die Kreisstadt Bad Schwalbach sowie Wiesbaden und das Rhein-Main-Gebiet erreichen kann.

Direkte Busanbindung in wenigen Metern Entfernung  
Zwei Buslinien verbinden die Gemeinde mit Wiesbaden in der einen Richtung und Nastätten bzw. Katzenelnbogen in der anderen Richtung. Es gibt im Ortsteil zwei Bäckereien, eine Metzgerei und eine Postfiliale In Heidenrod gibt es zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in Aarbergen und Bad Schwalbach.

## Sonstiges:

Das vorliegende Expose und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Zwischenverkauf vorbehalten

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



Heidenrod Einfamilienhaus 4



Heidenrod Einfamilienhaus 3



Heidenrod Einfamilienhaus 5



Heidenrod Einfamilienhaus 7



DSC\_0507



Heidenrod Einfamilienhaus 10

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



Heidenrod Einfamilienhaus 13



Heidenrod Einfamilienhaus 14



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-51-HDR



Heidenrod Einfamilienhaus 15



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-56-HDR



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-61-HDR

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



Heidenrod Einfamilienhaus 17



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-71-HDR



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-66-HDR



Heidenrod Einfamilienhaus 18



Heidenrod Einfamilienhaus 16



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-76-HDR

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



Heidenrod Einfamilienhaus 23



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-86-HDR



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-81-HDR



Heidenrod Einfamilienhaus 2



Heidenrod Einfamilienhaus 1



DSC\_0509

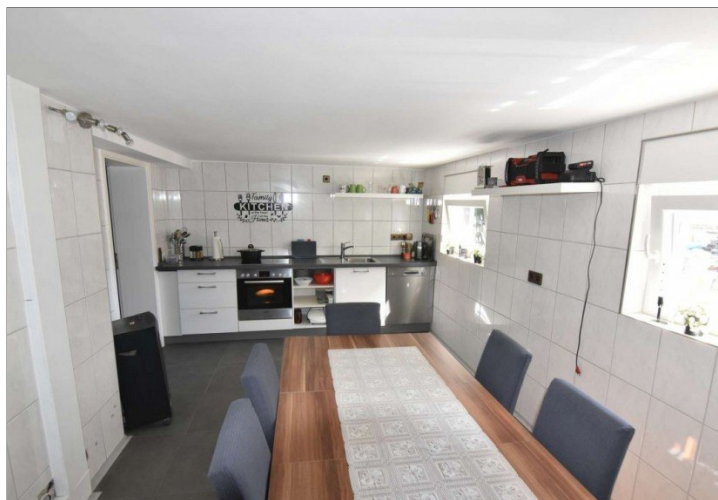
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heidenrod
- > 8 Zimmer

- > 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3955238



DSC\_0512



DSC\_0849



Herberich-Dammstr-3-Heidenrod-23-05-02-111-HDR



DSC\_0844



DSC\_0845



DSC\_0504

