# Hochwertige, barrierefreie 4 Zi. Eigentumswohnung in Bestlage von Eltville mit eigenem Garten

| Preise & Kosten | |
|---|---|
| Kaufpreis | 870.000,- € |
| Käufercourtage | 3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt. für den Käufer |

| Größe & Zustand | |
|---|---|
| Wohnfläche | 174 $m^2$ |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Zustand | Neuwertig |
| Baujahr | 2013 |
| Verkaufsstatus | offen |

| Energiepass | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energiepass Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 2033-06-06 |

| | |
|---|---|
| Energieverbrauchkennwert | 26.00kWh/m²a |
| Mit Warmwasser | Ja |
| Energiesparverordnung EnEV | seit dem 01.05.2014 |
| Energieeffizenzklasse | APLUS |

| Ausstattung | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche, offen |
| Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Aufzug | Personen |
| Stellplatzart | Freiplatz |

## Objektbeschreibung

Diese elegante und repräsentative Immobilie vereint modernes Wohnen mit stilvollem Design und schafft so ein einzigartiges Ambiente und Wohnerlebnis.
Eigener Garten (Sondernutzungsrecht), Haus im Haus-Feeling und dazu Wohnkomfort auf hohem Niveau – Das bietet die ca. 174 m² große 4-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Eltville.

Entrée und Wohn-Esszimmer:
Mit einem großzügigen Entrée mit integriertem Einbauschrank empfängt Sie dieses ansprechende Domizil. Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern, offener Küche auf ca. 67 m² Wohnfläche. Die hochwertige Küche verfügt über Miele Geräte und eine Kücheninsel. Sowohl vom Wohn-Esszimmer als auch von der Küche haben Sie einen direkten Zugang zur ca. 51 m² großen Terrasse und dem sehr schön angelegten Privatgarten. Dies schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Schlafzimmer und Badezimmer:
Ein Schlafzimmer mit einem Tageslichtbad en Suite sorgt für höchsten Komfort und Privatsphäre. Zwei weitere ansprechende Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches modernes Tageslicht-Badezimmer rundet das Wohnerlebnis ab.

Besonderheiten:
Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegtem 5-Parteien-Haus mit höchstem energetischem Standard (A+) und wird mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt. Die außergewöhnliche Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Belüftungssystem, Entkalkungsanlage, Zisterne, Fußbodenheizung und zwei Kfz-Stellplätze (ein Stellplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet).
Ein in die Wohnung integrierter Hauswirtschaftsraum vervollständigt das Raumangebot.

Die repräsentative 4-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßes, modernes Wohnen mit exzellentem Wohnkomfort und den Vorzügen einer traumhaften Umgebung in der Rosenstadt Eltville.
Ruhe und Exklusivität sind die Begleiter dieses besonderen Wohnungsangebotes.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage, nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt. Die Rosenstadt Eltville ist bekannt für ihre malerischen Weinberge, historischen Sehenswürdigkeiten und charmanten Altstadtgassen. Ein Ort, der Lebensqualität und Erholung gleichermaßen verspricht.Kindergärten, Realschule, Gymnasium und die Grundschule sind vorhanden. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren bietet die Stadt viele weitere medizinische Einrichtungen, Ärzte, sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot und eine große gastronomische Vielfalt.Die Innenstadt und umliegenden Weinberge erreichen Sie

fußläufig oder mit dem Auto in nur wenigen Minuten.Zudem bietet Eltville gute Verkehrsanbindungen sowohl mit dem Auto als auch Bus und Bahn nach Wiesbaden, A66 Richtung Frankfurt, Frankfurter Flughafen und A643 Richtung Mainz, sowie A3 Richtung Köln.

## Ausstattung

•Baujahr 2013
•Großzügiges Entré
•Wohn-Essbereich mit Inselküche auf ca. 67m²
•Sonnenterrasse und Garten zur alleinigen Nutzung
•Energieeffizienz A+
•Fußbodenheizung und Belüftungsanlage über Luft-Wärmepumpe
•Aufzug
•2 KFZ-Stellplätze im Kaufpreis enthalten (einer mit Wallbox)
•3-fach verglaste Kunststofffenster
•Teilweise elektrische Rollläden
•Entkalkungsanlage
•Zisterne

## Sonstiges

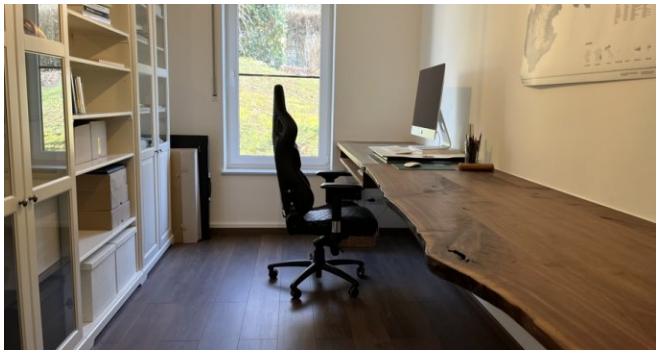
Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen?Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig.Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie 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

Essbereich und Küche

Wohn-/Essbereich

Inselküche

Entré


Büro

Bad 1

Bad 2

Terrasse 1

Terrasse 2