

## Freistehendes, modernes EFH in ruhiger, bevorzugter Blicklage von Eltville-Rauenthal



### Preise & Kosten

Kaufpreis	639.000,- €
Anzahl Carports	2
Käufercourtage	5,95% inkl. gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	49 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	504 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1995
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Frühjahr 2021

## Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-12-15
Energieverbrauchskennwert	112.70kWh/m²a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Carport

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive EFH besticht durch seinen interessanten Grundriss und die traumhafte Waldrandlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohn- Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem schön eingewachsenen Garten. Des Weiteren befindet sich hier die gemütliche Küche, sowie ein Gäste- oder Arbeitszimmer und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche.

Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 geräumige Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch zur Verfügung.

Im Untergeschoss befindet sich ein ca 15 m² helles Zimmer mit separatem Eingang, welches sich hervorragend als Büro, oder Gästezimmer eignet.

Außerdem verfügt das Untergeschoß über zwei geräumige Kellerräume, den Wasch- und Trockenraum, sowie den Heizungsraum.

Der Garten ist liebevoll angelegt und die beiden sonnigen Terrassen laden zum gemütlichen Verweilen ein. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung.

## Lage

Der attraktive Weinort Rauenthal (Gemeinde Eltville) liegt etwa 10 Minuten vom Rhein und nur 15 Minuten von Wiesbaden entfernt im vorderen Rheingau.

Nicht nur aufgrund der eigenen Grundschule und des neu gebauten Kindergartens welche beide in 2 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ist der Ort auch sehr beliebt bei jungen Familien. Das vielseitige Freizeitangebot, welches durch die vielen Vereine im Ort angeboten wird, spricht für sich. Rauenthal ist umgeben von Wäldern und Weinbergen und somit auch ein beliebter Ausgangsort für viele Wanderer, die den Rheinsteig begehen möchten. Zahlreiche Gutsausschänke mit leckerer regionaler Küche und köstlichen Rheingauer Weinen machen den Ort zu einem beliebten Ziel für Kenner der Rheingauer Geselligkeit.

Rauenthal liegt sehr zentral mit sehr guter Verkehrsanbindung zur A66 Richtung Wiesbaden, Frankfurt, Frankfurter Flughafen und A643 Richtung Mainz, sowie A3 Richtung Köln.

## Ausstattung

EG:

- großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur gemütlichen, nach Süden ausgerichteter Terrasse und zum schön

eingewachsenen Garten

- Küche mit EBK
- Gästezimmer/ Büro
- Tageslichtduschbad

OG:

- 3 geräumige Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch

UG:

- Büro/Arbeitszimmer mit separatem Eingang und Zugang zur kleinen nach Westen ausgerichteten Terrasse
- Wasch- und Trockenraum
- 2 großzügige Kellerräume

Sonstiges:

- Carport für 2 PKW's

## Sonstiges

Freistellung April 2021 Die Heizung ist Baujahr 2016 und somit auf dem neusten Stand der Technik! \*Haushersteller Firma Kampa \*

Nachweis- und/ oder Vermittlungsprovision: Im Falle eines Ankaufs beträgt unsere Nachweis- oder Vermittlungsprovision 5,95 % des Kaufpreises, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Alle Angaben sind vom Eigentümer, Verkäufer bzw. Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht diese, unter dem gleichen Vorbehalt, für ihn zu beschaffen. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Die Provision ist auch zu zahlen, wenn ein gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Auch bei einem Teilkaufl bzw. einer Abweichung vom angebotenen Gesamtkaufpreis bleibt der Provisionsanspruch unberührt bestehen. Der Makler kann für beide Parteien entgeltlich tätig werden. Die Nachweis- und/oder Vermittlungsprovision ist vom Käufer zu zahlen. Auch im Bereich der Preisverhandlung kann der Makler für beide Parteien tätig werden. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Kauf auf eigene Rechnung. Bei Verstoß hiergegen zahlen Sie an uns die gesamte anfallende Provision, wenn von dritter Seite von unserem Angebot mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten als vereinbart. 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> Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage [www.knös-immobilien.de](http://www.knös-immobilien.de) einsehbar.



Terrasse



Garten



Terrasse



Wohnen