

Familientraum, einziehen und genießen! Charmant, modern und sehr gepflegt - im Herzen Eltilles



Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000,- €
Käufercourtage	2,5% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	55 m ²
Grundstücksfläche	407 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1980
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
------------	---------------

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2033-10-15
Energieverbrauchskennwert	78.10kWh/m²a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Wenn Sie ein charmantes Zuhause als Domizil für Ihre Familie, in ruhiger und beliebter Lage von Eltville suchen, präsentieren wir Ihnen gerne dieses attraktive und sehr interessante Reihenhendhaus im Herzen des Rheingaus.

Mit seiner besonderen Atmosphäre und der modernen, großzügigen und zeitlosen Raumgestaltung bildet das Objekt die Wohlfühlbasis für ein wunderbares Zuhause.

Das 1980 erbaute Haus wurde stets aufwendig modernisiert, verfügt über Fußbodenheizung, ca.140 m² Wohnfläche, einen hochwertig angelegten Garten, zwei Terrassen und viele weitere Annehmlichkeiten.

Das EG bietet:

Licht und Raum - ein großzügiges und helles Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zu dem charmanten und liebevoll gestalteten Garten und der großzügigen Terrasse, eine wunderbare Atmosphäre und Wärme wurde durch den neuen Kaminofen (2023) geschaffen.

Eine geräumige Küche mit EBK und hochwertigen Miele Geräten, eine Diele mit einem großen Einbauschränk und ein Gäste-WC.

Verbunden sind die Stockwerke durch eine massive Vollholztreppe. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das OG bietet:

Ein Schlafzimmer, ein Zimmer (z.Z. Büro), ein weiteres Zimmer mit Ankleide, ein modernes Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und offener Dusche. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das DG bietet:

Ein Zimmer mit großen und hellen Fenstern, ein Dusch-Bad, einen weiteren Raum mit kleiner Küche und Abstellmöglichkeiten.

Das KG bietet:

Einen großen Keller-Raum mit großzügigen Fenstern und separatem Eingang zur wohnlichen Nutzung, bzw. Büro ausgebaut. Einen Heizungs- Raum, eine Waschküche, und einen Abstellraum.

Der Außenbereich mit seiner großzügigen Terrasse und dem gepflegten Garten, bietet alle Möglichkeiten für die Familie, sowie ganz persönliche Ruheplätze.

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra große, Stahlbeton-Fertigarage von 6,5m Länge.

Einziehen und wohlfühlen!

Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses interessante Objekt persönlich zu besichtigen.

Lage

Eltville am Rhein ist die älteste historische Wein-, Sekt- und Rosenstadt im Rheingau. Sie bietet mit ihrem historischen Stadtzentrum und den vielen Sehenswürdigkeiten eine herrliche Wohnqualität. Kindergärten, Realschule, Gymnasium und die Grundschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe ist außerdem ein Spielplatz fußläufig 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. Gute Verkehrsanbindung 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

- Ein Kaminofen wurde dieses Jahr im Wohnzimmer entsprechend den aktuellen Richtlinien eingebaut
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Charmanter, sehr gepflegter Garten mit Terrasse
- Teilweise Bewässerungssystem
- Eine extra große Garage (6,5 m)
- Alle Fenster im EG und OG sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und in Richtung Westen mit Lichtsensoren versehen.
- Kammer für Gartengeräte

Modernisierungen:

- 2004 Fenster und Haustüre
- 2006 Heizung und Warmwasser
- 2007 Dachflächenfenster im Bad des DGs
- 2011 Terrasse und Vorgarten/Teilbewässerung des Gartens
- 2013 Bad 1. OG
- 2013 Wasserenthärter
- 2014 Alle Innentüren
- 2014 Im gesamten EG neue Bodenfliesen, Einbauküche und Gäste-WC
- 2016 Dachflächenfenster im Abstellraum
- 2021 Dachflächenfenster im Wohnraum
- 2023 Kaminofen

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>



Wohnen



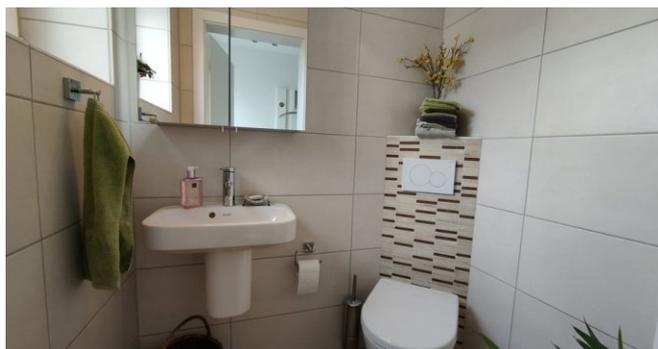
Garten



Küche



Bad



Gäste WC

Immobilien IHR MAKLER FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN DAGEN
Weil wir besten Service lieben



KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?
Wir bewerten Ihre Immobilie und beraten Sie kostenfrei.

WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE?
Mit viel Erfahrung und Empathie unterstützen wir Sie in allen Phasen des Verkaufs.

Telefon: 06123-975097
Gutenbergstraße 14
65343 Eltville



Knös Immobilien