

## Moderner Altbauflair - Charmantes Stadthaus im Herzen von Eltville - Terrasse & Balkon



### Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000,- €
Käufercourtage	Käuferprovision 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60,30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	106 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Zustand	Teil-/Vollsaniert
Baujahr	1905
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfr.n. Absprache

### Energiepass

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

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-02-08
Energieverbrauchskennwert	161.40kWh/m²a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Küche	Einbauküche, offen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eltville am Rhein! Dieses charmante Stadthaus bietet eine Wohnfläche von großzügigen ca. 120 m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie exklusive Ausstattungsdetails. Die Immobilie ist optimal geeignet für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die den Komfort eines Stadtlebens mit der Ruhe einer idyllischen Umgebung am Rhein verbinden möchten.

### Erdgeschoss

**Wohnbereich:** Das Stadthaus verfügt über einen weitläufigen, hellen und offenen Wohnbereich mit Kamin. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und ist mit dem offenen Essbereich verbunden.

**Küche:** Die moderne, offene Einbauküche mit Kochinsel ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, bietet viel Stauraum und lässt keine Wünsche offen.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine Garderobe. Der geschützte, ruhige Innenhof, der bequem vom Wohnbereich zu erreichen ist, rundet den Wohnbereich ab.

### Obergeschoss

**Schlafzimmer:** Im Obergeschoss befindet sich ein großes Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Des Weiteren bietet das Obergeschoss zwei weitere Kinderzimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Balkon.

**Badezimmer:** Das Tageslichtbad ist geschmackvoll mit einer bodentiefen Dusche, einer Wanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

### Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet einen Hobbyraum mit Toilette und Dusche, einen Heizungsraum und eine Abstellkammer.

Gerne erörtern wir Ihnen die Vorzüge dieses attraktiven Objekts bei einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Eltville am Rhein bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Entspannung. Die Nähe zum Rhein und die malerische Umgebung machen die Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Des Weiteren bietet die Stadt viele weitere medizinische Einrichtungen, Ärzte, sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot und eine große gastronomische Vielfalt. 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

EG

- Offene Küche
- Wohnzimmer mit Kamin
- Offenes Esszimmer
- Gäste WC
- Innenhof
- Flur mit Garderobe

OG

- Drei Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Balkon
- Flur

UG

- Hobbyraum mit kleinem Duschbad
- Heizungsraum
- Abstellraum

## Sonstiges

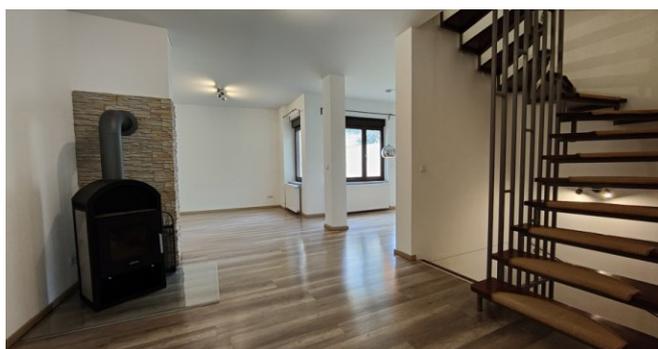
Nachweis- und/ oder Vermittlungsprovision (neue Provisionsregelung seit dem 23.12.2020): Im Falle eines Ankaufs beträgt unsere Nachweis- oder Vermittlungsprovision 3,57 % des Kaufpreises, einschließlich 19% Mehrwertsteuer, fällig und zahlbar durch den Käufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir sind auch provisionspflichtig für die andere Seite tätig. 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. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien/Schadstoffe durch Knös Immobilien. 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 Teilkauf bzw. einer Abweichung vom angebotenen Gesamtkaufpreis bleibt der Provisionsanspruch unberührt bestehen. Die Nachweis- und/oder Vermittlungsprovision ist vom Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen zu zahlen. Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Provision beträgt 5% zzgl. Umsatzsteuer. 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.



Immobilie Eltville



Küche



Essbereich



Kamin



Badezimmer



EG Flur



Ankleidezimmer



Innenhof



<https://knoes-immobilien.de/>