

Attraktives, gepflegtes 4-Familienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Eltville



Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000,- €
Käufercourtage	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	301 m ²
Nutzfläche	180 m ²
Grundstücksfläche	560 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	7
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1994
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2034-03-03
Endenergiebedarf	134.10
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses attraktive vier Parteienhaus. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand in begehrter Lage von Eltville.

Auf insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche auf zwei Etagen befinden sich vier moderne und großzügig geschnittene Wohneinheiten, wovon drei Wohnungen vermietet sind. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – u. a. als Ein- oder Mehrgenerationenhaus, sowie die großzügige Kombination von Wohnen und Arbeiten bzw. Wohnen und Vermietung.

EG: Wohnungen links + rechts (jeweils ca.84 m²) 3ZKB Terrasse

Die beiden modernen, ähnlich geschnittenen Erdgeschoßwohnungen begeistern mit lichtdurchfluteten Räumen und einer geschickten Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse. Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf: ein Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Des Weiteren bieten die Wohnungen zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Duschbadewanne und eine praktische Abstellkammer.

OG: Wohnungen links und rechts (jeweils ca. 67 m² und 68 m²) 3ZKB Balkon

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere attraktive Drei-Zimmerwohnungen mit einem fast identischen Schnitt. Die beiden hellen Wohnzimmer haben einen direkten Zugang zum schönen Balkon. Zudem verfügen die beiden Wohnungen über ein Schlafzimmer, welches ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon hat, ein weiteres Zimmer, eine moderne Einbauküche und ein Badezimmer mit Duschbadewanne.

UG:

Im Untergeschoß befinden sich 7 praktische (Abstell-)Kellerräume, zusätzlich gibt es einen großen Wasch- + Trockenraum, einen Fahrradkeller sowie den Hausanschlussraum. Den Wohneinheiten stehen insgesamt 7 PKW-Stellplätze zur Verfügung. 5 Stellplätze im Freien und eine Doppelgarage.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

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. 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

EG: 2 Wohnungen (jew. ca. 84 m²) 3ZKB Terrasse

- Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Abstellkammer
- Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer)
- Garten
- Rollläden an allen Fenstern
- Außenstellplatz oder Doppelgarage
- Je zwei Kellerräume

OG: 2 Wohnungen (jew. ca. 67 m²) 3ZKB Balkon

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Küche
- Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Ein weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Rollläden an allen Fenstern
- Außenstellplatz
- Kellerraum

UG:

- Sieben gemauerte Kellerräume
- Ein großer Wasch- + Trockenraum
- Ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen
- Hausanschlussraum

Sonstiges:

- Das attraktive Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Fünf PKW-Stellplätze im Freien
- Eine Doppelgarage

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-

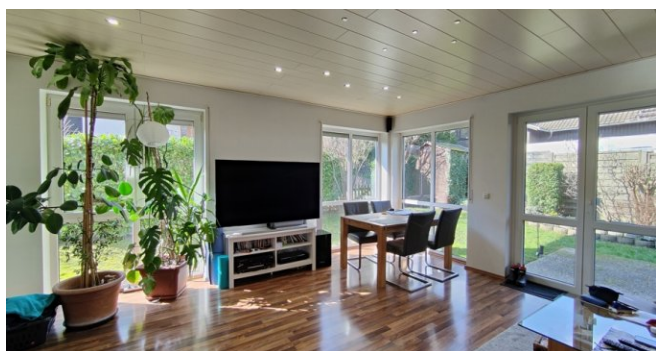
oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de einsehbar. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung 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>



Außenansicht



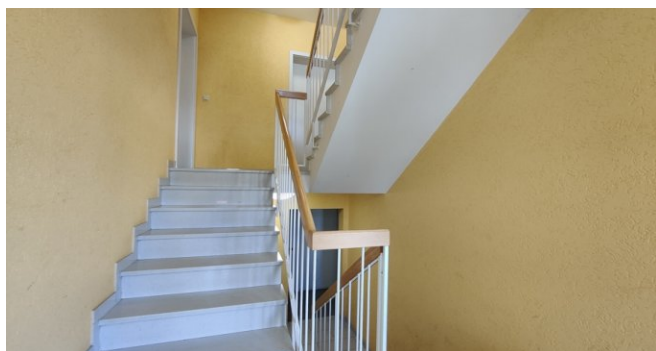
Außenansicht



EG Wohnung rechts



EG Wohnung links



Treppenhaus



Wohnzimmer DG links



Außenansicht

Immobilien IHR MARKETT FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN DAGEN
Weil wir besten Service leben

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

Werbefoto Immoscout24 Kopie