

## TOP Angebot! Romantisches Weingut mit saniertem Einfamilienhaus, gr. Dachterrasse, schönem Innenhof



### Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Anzahl Carports	4
Käufercourtage	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	500 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	871 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Zustand	Teil-/Vollsanziert
Baujahr	1878
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	ab sofort

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2031-09-08
Endenergiebedarf	172.90
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Carport, Freiplatz

## Objektbeschreibung

Herrliches entspanntes Wohnen mit der Familie. Gerne stellen wir Ihnen dieses attraktive ehemaligen Weingut mit saniertem Wohnhaus, Nebengebäuden und Weinkeller vor.

Das Wohnhaus des ehemaligen Weingutes wurde umfangreich und aufwändig saniert, dabei wurde besonderen Wert darauf gelegt, den Charme des Objektes zu erhalten.

Das Objekt ist bereits freigestellt.

Das EG bietet 2 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Im OG befinden sich zurzeit ein Wohn-Esszimmer, 1 großes und helles Tageslichtbad in Marmor-Optik und dem Zugang zur teilweise überdachten ca. 85 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zwei weitere Zimmer, eines davon mit Dusche en Suite.

Das KG verfügt über einen Heizungskeller und zwei weitere Kellerräume. Zur Zeit wird mit Öl beheizt, Gas ist bereits vorbereitet.

Der gepflasterte Innenhof mit seinem Landhauscharakter versprüht Wohlfühlatmosphäre, Ruhe und bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung. Die große, abgeschlossene Hoffläche steht zur Nutzung ebenfalls zur Verfügung, als Aufenthaltsfläche für Freizeit (z.B. schöne Grillabende) oder als Parkfläche für Ihre Fahrzeuge.

Die Nebengebäude, Gewölbekeller, Scheunen, sind ebenso vorhanden.

Durch Umbau des ehemaligen Gastrobereichs (angrenzend) könnte die Wohnfläche (nach Absprache mit den zuständigen Behörden) um ca. 65m<sup>2</sup> vergrößert werden, so dass eine Gesamtwohnfläche von ca. 224m<sup>2</sup> entstehen könnte.

Zudem gibt es einen Gewölbekeller, Nebengebäude eine große Scheune und Werkstatt mit ca. 4m Deckenhöhe. Der gepflasterte Innenhof mit seinem Landhauscharakter versprüht Wohlfühlatmosphäre, Ruhe und bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung.

Eine Garage und mehrere PKW Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Dieses Ensemble bietet viele Möglichkeiten, Mehrgenerationswohnen- Wohnen und Arbeiten und große Familien

finden in diesem Anwesen ihren Platz.

Hervorzuheben ist die attraktive Lage und die sehr gute Autobahnanbindung (A61 / A60 Köln -Koblenz-Bingen -Ingelheim - Mainz - Rhein-Main-Gebiet)

## Lage

Nur ca.10-15 Min. nach Bingen oder Ingelheim, ca. 25 Min. nach Mainz und ca. 15 Min. nach Bad Kreuznach! Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.Ein Schwimmbad befindet sich im direktem Nachbarort.Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Aldi, Lidl oder Rewe sind ebenfalls nur ca. 5 KM entfernt.

Gute Autobahnanbindung Köln - Koblenz (A60) und Bingen - Mainz (A60)

## Ausstattung

- Saniert/Renoviert
- Kein Denkmalschutz
- Küche mit EBK
- Zwei Tageslichtbäder, Eins davon groß, neu mit Marmordesigne
- Massivholztreppe
- z.Z. Ölheizung, Gas ist vorbereitet
- Fenster 2006 erneuert
- Neues Dach (Familienhaus)

## Sonstiges

\*Der Eigentümer hat ein lebenslanges (außer bei vorzeitigem Verzicht) Nutzungsrecht für zwei Scheunenräumlichkeiten.

Die Wohn- und Nutzflächenangaben können vom IST- Bestand abweichen.

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. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage [www.knös-immobilien.de](http://www.knös-immobilien.de) einsehbar.





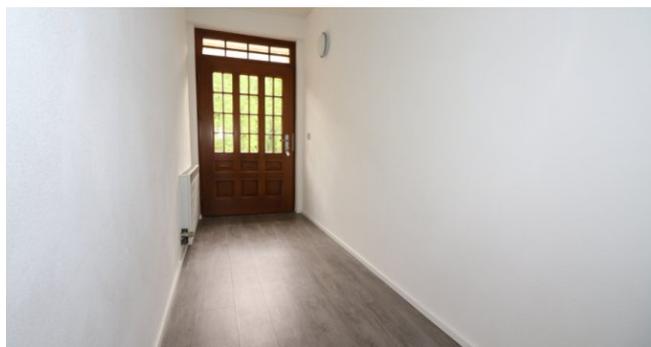
Hof



Außenansicht



Küche



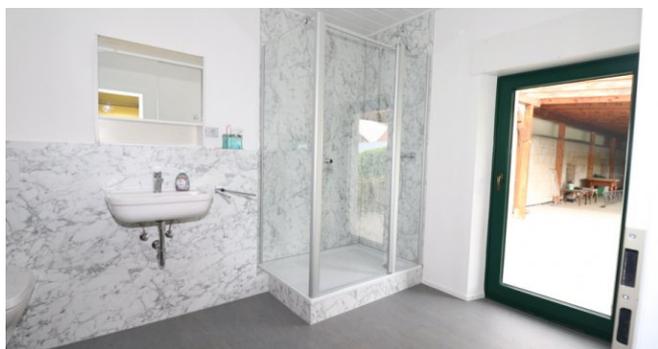
Eingangsbereich



Wohnen



Wohnen



Bad



Bad



Bad



Zimmer



Hof



Dachterrasse



Gewölbekeller



Hof

**immobilien** MARKT FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN BEDÜRFNISSE  
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



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