

## Sehr geflegtes 3-Fam.Haus in Eltville: 2 Wohnungen frei! Garage, ruhige sonnige Weinbergslage



### Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000,- €
Käufercourtage	3,57% Käuferprovision (inkl. gesetzl. MwSt)

### Größe & Zustand

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	515 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1966
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

### Energiepass

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

Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2034-09-15
Endenergiebedarf	310.80
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 3-Familienhaus aus dem Baujahr 1966 besticht durch seine solide Bauweise und eine hervorragend erhaltene Substanz. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 515 m<sup>2</sup> in ruhiger und dennoch zentraler Lage Martinsthals. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kapitalanlage. Die DG und EG Wohnungen sind bereits freigestellt und können bezogen - oder neu vermietet werden.

Das 515 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet eine grüne Oase im eigenen Zuhause. Eine Doppelgarage und ein Carport, die direkt am Haus liegen, bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>, die sich auf drei separate Wohneinheiten verteilt. Jede Wohnung ist vorteilhaft geschnitten und bietet viel Licht und Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Aufteilung der Wohnungen ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Paare als auch Einzelpersonen an.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegtem Zustand. Die Instandhaltung und Pflege der Immobilie erfolgten regelmäßig, sodass keine größeren Renovierungsarbeiten anstehen. Die Wohnungen sind jeweils mit zeitgemäßen Bädern ausgestattet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

## Lage

Martinthal ist ein idyllischer Ortsteil von Eltville am Rhein und liegt im Herzen des Rheingaus. Die Lage des Hauses bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Erholung ein, während die Nähe zu größeren Städten wie Wiesbaden und Mainz die Vorteile des ländlichen Lebens mit urbaner Nähe verbindet.

## Ausstattung

Wohnung EG (freigestellt):

- Wohn-Esszimmer
- Zugang zur Terrasse und Garten
- Ein Schlafzimmer

- Tageslichtbad
- Küche (keine verbaut)
- Gäste-WC

Wohnung-OG:

- Wohn-Esszimmer
- Ein Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Küche (Mieter)
- Gäste-WC
- Balkon mit herrlichem Weitblick

Wohnung-DG (freigestellt):

- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Ein Schlafzimmer
- Tageslichtbad

KG:

- Wirtschaftsraum
- Drei Kellerräume
- Doppelgarage
- Carport
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Garten
- Blicklage

## 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](http://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> Die Schlichtungsstelle nimmt seit dem 20. März 2025 keine neuen Verfahren mehr an. Am 20. Juli 2025 stellt sie ihren Betrieb ein. Hinweis gemäß §36 VSBG: Die Fa. Knös Immobilien ist bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor folgender Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen: Ombudsmann Immobilien im IVD/VPB – Informations- und Beratungsstelle für Verbraucher e. V., Littenstraße 10, 10179 Berlin [www.ombudsmann-immobilien.net](http://www.ombudsmann-immobilien.net)



Terrasse



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EGEG Frei



Terrasse EG



Wohn-/Esszimmer OG



Balkon OG



Badezimmer



Wohn-/Esszimmer OG



DG Küche



Wohnzimmer/Küche DG



Ansicht



Blick DG



2 Gehminuten

**immobilien** WIR MARKEN FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHIESTEN LÄGEN  
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

Knös Immobilien