

Charmantes ein bis zwei Familienhaus in Eltville-Martinsthal



Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000,- €
Käufercourtage	Käuferprovision: 3,57% inkl. der gesetzl. MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	145 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1968
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2034-10-21
Endenergiebedarf	247.60
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1968 erbaute Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und erstreckt sich über zwei Etagen mit ca. 145 m² Wohnfläche auf insgesamt zwei Wohneinheiten.

Ideal für ein bis zwei Familien, die gemeinsam leben möchten und separate Wohnungen bevorzugen.

Das Objekt bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten - ob als reines Wohnhaus, oder Wohnen in Kombination mit Homeoffice/Praxis oder als Investition.

Beide Wohnungen umfassen circa 72 m² Wohnfläche und sind wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer einladenden Terrasse im Hofbereich, die zum Verweilen im Freien einlädt. Hier befinden sich neben dem Wohnzimmer, eine Küche (Eigentum Mieter), ein Esszimmer mit großer Doppelflügeltür, die diesen Raum mit dem Wohnzimmer verbindet und ein Tageslicht-Badezimmer mit Duschbadewanne.

- Obergeschoss: Eine baugleiche 3-Zimmer-Wohnung mit einem kleinen Balkon, der einen Ausblick in den Hof und über die Weinberge bietet.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, könnte aber bei Bedarf, in Absprache mit dem Bauamt, ggf. noch ausgebaut werden.

Kellergeschoss: Der Keller besteht aus 3 Kellerräumen, einem Heizungsraum und einem Hauswirtschaftsraum.

Grundstück: Das Grundstück umfasst großzügige ca. 600 m² und besticht durch einen liebevoll angelegten Garten mit einer weiteren Terrasse (Eigentum Mieter). Hier können Sie entspannen und die Natur genießen. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine große Doppelgarage.

Das Haus ist zurzeit vermietet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Lage

Das gepflegte 1-2 Familienhaus liegt in dem beschaulichen Rheingauer Weinort Martinsthal, angrenzend an die

Weinberge und das idyllische Naherholungsgebiet Wiesental entlang der Walluf. Hier kann man Freizeit, Natur und Wein genießen. Zahlreiche namhafte Weingüter und ein großer Wein- und Schlemmerstand machen das kleine Dörfchen dennoch sehr bekannt. Der Kindergarten ist im Ort. Grundschulen in Walluf, Eltville oder Rauenthal. Das Gymnasium und die Realschule sind nur 1-2 Haltestellen mit dem Bus entfernt in Eltville. Das Rheinufer, die Fußgängerzone in Eltville sowie mehrere REWE, Lidl, ALDI, DM, etc. befinden sich in ca. 2 km Entfernung. Martinsthal hat eine direkte Anbindung an die A66 nach Wiesbaden, Mainz oder Frankfurt. Direkte Busverbindungen Richtung Eltville oder auch nach Wiesbaden sind ebenso vorhanden.

Ausstattung

- Ein – Zwei Familienhaus
- Großzügiges Grundstück mit viel Potential für Gartenliebhaber
- Große Doppelgarage mit Anbau (Baujahr 1994)
- eine Terrasse im Hofbereich und eine Terrasse im Garten
- Balkon zum Innenhof
- 2022 neue Gasheizung
- beide Tageslichtbäder wurden 1998 saniert
- Rollläden an allen Fenstern

Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung im Dachgeschoss (nach Absprache mit dem Bauamt)

Sonstiges

Das Haus ist zurzeit vermietet.

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>



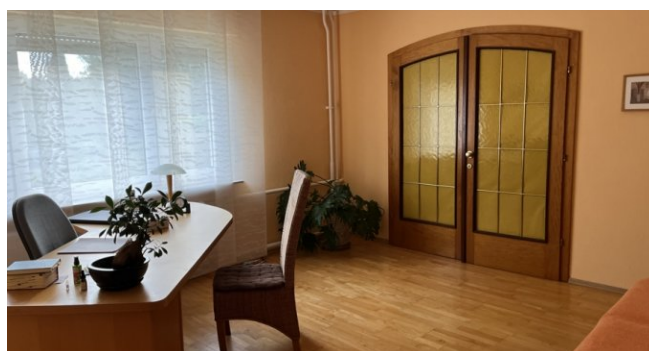
Garten



OG Zimer



Hof mit Doppelgarage



EG Wohnbereich



EG Wohn-/ Eszimmer



EG Bad



OG Küche



OG Bad