

Großzügiges EFH, herrlicher Garten, 2 Garagen in idyllischer Weinbergslage von Eltville-Hattenheim



Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000,- €
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	198 m ²
Nutzfläche	92 m ²
Grundstücksfläche	741 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Zustand	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Baujahr	1974
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort, n. Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-07-14
Energieverbrauchskennwert	130.30kWh/m²a
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Attraktives Massivhaus in begehrter Lage von Hattenheim –Ihr Refugium mit großzügigem Raumkonzept und Charme!

In ruhiger und naturnaher Lage von Eltville-Hattenheim, am Rande der Weinberge, erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus.

Mit ca. 198 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Raum für Familien, Kreative oder alle, die großzügig wohnen und sich verwirklichen möchten. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen weiten Blick in den grünen Garten und die umliegende Natur und die Weinberge.

Das massiv gebaute Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und lassen viel Tageslicht in die Wohnräume. Der weitläufige Garten mit ca. 741 m² Grundstücksfläche bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen – ob Familienleben, Hobbygärtner oder Naturgenuss.

Mit rund 92 m² zusätzlicher Nutzfläche im Kellerbereich + Dachboden (evtl. ausbaufähig) und zwei Garagen, die direkt vom Haus aus begehbar sind, bietet die Immobilie außerdem praktische und großzügige Nebenflächen. Ob als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt – hier bleiben keine Wünsche offen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Großzügiger, heller Wohnbereich mit Kamin, Glas-Schiebetüren und direktem Zugang zur Terrasse und in dem großzügigen Garten. Ein offen gestalteter Essbereich mit Zugang zur überdachten und geschützten seitlichen Terrasse, 1 separate Küche, 1 Zimmer mit eigenem Terrassenzugang – ideal als Büro, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer, 1 Gäste-WC und eine Abstellkammer.

Obergeschoss:

4 individuell nutzbare Zimmer, z.B. als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, 1 Schlafzimmer en Suite mit Badewanne, Dusche, Toilette und 2 Waschbecken, 2 Fenster, 3 Zimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia, ein weiteres großes Tageslichtbad mit Dusche, Toilette, Bidet und Waschbecken

Dachgeschoss: Nicht ausgebaut – bietet evtl. Potenzial für zusätzlichen Wohnraum, Atelier oder Studio.

Kellergeschoss, Hausanschluss- und Technikräume, Großer Hobby- oder Mehrzweckraum mit Sauna, Direkter Zugang zu zwei Garagen, bequem vom Hausinneren erreichbar.

Der weitläufige Garten mit ca. 741 m² Grundstücksfläche bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen – ob Familienleben, Hobbygärtner oder Naturgenuss.

Dieses Haus verbindet massive Bauweise mit viel Raum und eine idyllische Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen und sich ein Zuhause mit Potenzial schaffen möchten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere

Informationen oder eine Besichtigung!

Lage

Eltville-Hattenheim gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Rheingau. Geprägt von Weinbergen, Rheinblicken und charmanten Gassen bietet der Ort hohe Lebensqualität, Ruhe und eine starke Verbundenheit zur Natur. Die Stadtmitte Eltvilles ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem haben Sie eine Verkehrsgünstige Anbindung zur Autobahn in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und Mainz. Innerhalb von ca. 15 Fahrminuten gelangen Sie in die Wiesbadener oder Mainzer Innenstadt und in etwa 25 Minuten erreichen sie den Frankfurter Flughafen. Die Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt sind durch die schnelle Anbindung (A66, Bahnlinie Frankfurt–Koblenz) sehr gut erreichbar.

Ausstattung

- Ca. 198m² Wohnfläche + ca. 91 m² Nutzfläche + Dachboden
- Große Glas Schiebetüren/Wohnzimmer
- 2 Terrassen (teilweise überdacht und geschützt) + Loggia im OG
- Elektronische Rollläden
- Kamin
- Großzügiger Garten auf ca. 741 m² Grundstück
- 2 Garagen direkt vom Keller aus zugänglich, Signaltore
- Elektrische Rollläden
- Ruhige und naturnahe Lage in den Weinbergen von Hattenheim
- Evtl. Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Dämmung mit 4 cm Styropor
- Ölheizung mit Erdtank

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.

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



Gartenansicht



Garten



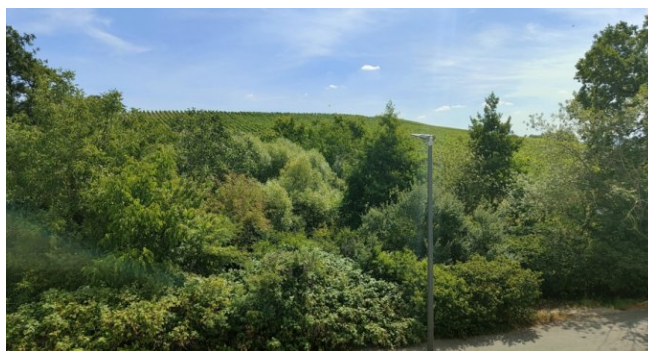
Terrasse



Terrasse/Garten



Seitliche Terrasse



OG: Blick



Wohnen



Wohnzimmer Beispielbild



Wohnzimmer



Wohnzimmer Beispielbild



OG: Bad



Bad Beispielbild



Essbereich



OG: Balkon



OG: Zimmer



OG: Zimmer



OG: Bad en suite



Hattenheimer Weinprobierstand