

Wohnen im Rheingau: Ehemaliges Weingut mit Garten und Naturblick



Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000,- €
Anzahl Carports	2
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt

Größe & Zustand

Wohnfläche	143 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	724 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1970
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2036-01-21
Endenergiebedarf	268.80
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	ERDGAS_LEICHT

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte und Blick ins Grüne

Ehemaliges Weingut mit Garten und zwei Wohneinheiten

In ruhiger Lage von Martinsthal präsentiert sich dieses ehemalige Weingut als charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Umgeben von Natur und mit schönem Ausblick ins Grüne verbindet die Immobilie historischen Charakter mit solidem Bestand und spannenden Entwicklungsperspektiven.

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit direktem Zugang zu einem großen Balkon, ein Tageslichtbad sowie einen Flur mit Kellerzugang. Der Balkon ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer begehbar und eröffnet einen schönen Blick in den Garten und die umliegende Landschaft – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen weitere ca. 53 m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese Einheit umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen unausgebauten Lagerraum, der bei Bedarf zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die sehr hohen Kellerräume, die – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen – weiteres Potenzial für eine wohnliche Nutzung bieten. Ein schöner Garten, eine massive Garage sowie eine weitere Garage im Garten runden das Angebot ab.

Das Gebäude bietet Käufern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und seinen besonderen Charakter neu zu beleben.

Eine Immobilie für Menschen, die Raum, Natur und Potenzial zu schätzen wissen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Objekt bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lage

Martinsthal 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 Vorzüge des ländlichen Lebens mit urbaner Nähe verbindet.

Ausstattung

Erdgeschoss – ca. 90 m² Wohnfläche:

Wohnzimmer

Zwei Schlafzimmer

Küche mit Zugang zum Balkon

Tageslichtbad

Flur

Kellerzugang

Großer Balkon

Obergeschoss – ca. 53 m² Wohnfläche:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Tageslichtbadezimmer

Unausgebauter Lagerraum evtl. mit Ausbaupotenzial zu Wohnzwecken

Weitere Ausstattungsmerkmale

Sehr hohe Kellerräume mit möglicher wohnlicher Nutzung (nach Genehmigung)

Schöner Garten

Massive Garage + eine weitere Garage im Garten

Ausblick in die umliegende Natur

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> 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

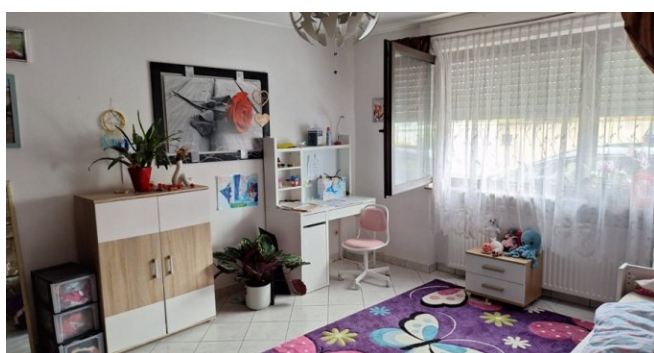
Nachweis- und/ oder Vermittlungsprovision (neue Provisionsregelung seit dem 23.12.2020):



Haus Gartenansicht



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer OG



Tageslichtbadezimmer EG



Garten



Blick



Wohnzimmer