

Charmantes Stadthaus in TOP Lage der Eltviller Fußgängerzone mit Wohn- und Gewerbeeinheit



Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000,- €
Käufercourtage	3% inkl. 19% MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	120 m ²
Nutzfläche	92 m ²
Grundstücksfläche	129 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1907
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	kurzfristig n.Abspr.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
-------	-------------

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektbeschreibung

Dieses charmante und unter Denkmalschutz stehende Stadthaus aus dem Jahr 1907 befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage von Eltville am Rhein, direkt in der beliebten Fußgängerzone. Die Immobilie verbindet historischen Charakter mit einer attraktiven Kombination aus gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in einer großzügigen Maisonette-Wohnung im 1. OG und dem Dachgeschoss. Die Wohnung ist freigestellt.

Das Haus steht auf einem ca. 129 m² großen Grundstück und ist unterkellert mit einem großen Gewölbekeller in gutem Zustand. Die Lage in der belebten Altstadt sorgt für eine hohe Wohnqualität und bietet gleichzeitig ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Gewerblichkeit

Die Gewerblichkeit umfasst ca. 92 m² Nutzfläche und gliedert sich in: Verkaufs- bzw. Geschäftsraum, Büro- bzw. Lager-/Kellerbereich, Flurverbindungen, Küche und Toilette.

Im Erdgeschoss befindet sich ein hochwertiges Delikatessengeschäft, dass mit erlesenen internationalen Spezialitäten, u.a. aus Italien, Frankreich und dem Rheingau, überzeugt. Die attraktive Lage in der Fußgängerzone sorgt für gute Sichtbarkeit und eine hervorragenden Passantenfrequenz. Das vom Eigentümer geführte Bestandsgeschäft wird als Mieter übernommen.

Maisonette-Wohnung

Die Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet mit ca. 120 m² Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Wohnkonzept.

Obergeschoss:

Heller Wohn- und Essbereich, separate Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbadezimmer.

Dachgeschoss:

Zwei weitere Zimmer (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), Duschbad, Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Der Balkon lädt zu entspannten Stunden ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt. Über der Wohnung befindet sich außerdem ein weiterführender Dachboden, mit großzügigen Stauflächen.

Dieses charmante Stadthaus verbindet historischen Charakter, attraktive Gewerbemöglichkeiten und großzügiges Wohnen in einer der schönsten Lagen des Rheingaus. Eine seltene Gelegenheit für Alle, die das besondere Flair der Eltviller Altstadt mit einem vielseitig nutzbaren Immobilienkonzept verbinden möchten.

Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietung und stabile Einnahmequelle. Die historische Bausubstanz sowie der besondere Charakter eines denkmalgeschützten Stadthauses erhöhen zusätzlich die Wertbeständigkeit der Immobilie.

Lage

Eltville ist bekannt für seine malerische Altstadt, die Rheinuferpromenade, das Kurfürstliche Schloss sowie zahlreiche Weingüter und Straußwirtschaften. Die Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Boutiquen und Feinkostgeschäften ist ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Besucher gleichermaßen.

Die Rheinuferpromenade sowie der Bahnhof von Eltville sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus bestehen gute Bahnverbindungen in die nahegelegenen Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main. Die Autobahnanbindungen und Bundesstraße ermöglichen ebenfalls schnelle Erreichbarkeit der nahe gelegenen Städte.

Die Kombination aus historischer Altstadtlage, touristischer Attraktivität und hoher Lebensqualität im Rheingau macht diese Lage besonders gefragt und wertstabil.

Ausstattung

- Denkmalschutz
- Gebäude unterkellert
- Kombination aus Gewerbe und Wohnen
- Top-Lage in der Fußgängerzone von Eltville

Gewerbeeinheit (ca. 92 m² Nutzfläche): vermietet

- Großzügiger Verkaufs- bzw. Geschäftsraum
- Aktuell betrieben als Delikatessengeschäft mit hochwertigen Spezialitäten
- Büro- bzw. Lagerbereich
- Attraktive Lage mit guter Sichtbarkeit und Laufkundschaft

Maisonette-Wohnung (ca. 120 m² Wohnfläche): Freigestellt

Obergeschoss:

- Heller Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer

Dachgeschoss:

- Zwei weitere Zimmer (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Duschbad
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung

Besondere Merkmale:

Historischer Altbaucharakter

Großzügige Maisonette-Aufteilung

Attraktive Kombination aus Gewerbe und Wohnen

Seltene Innenstadtlage im Herzen von Eltville

Sonstiges

Das Objekt steht unter Denkmalschutz, daher besteht keine Pflicht für den Energieausweis.

Der derzeitige Eigentümer möchte den Gewerbeanteil nach wie vor selbst nutzen. Hier müsste eine dementsprechende Pacht/Miete vereinbart werden.

Die Fotos des Objektes wurden teilweise mit KI bearbeitet.

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.



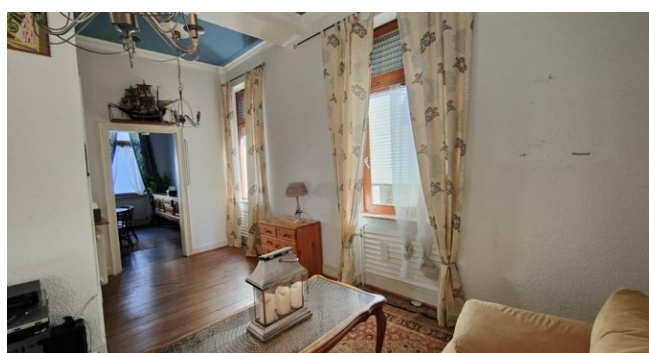
Gewerbe



Gewerbe



Wohnen/Essen



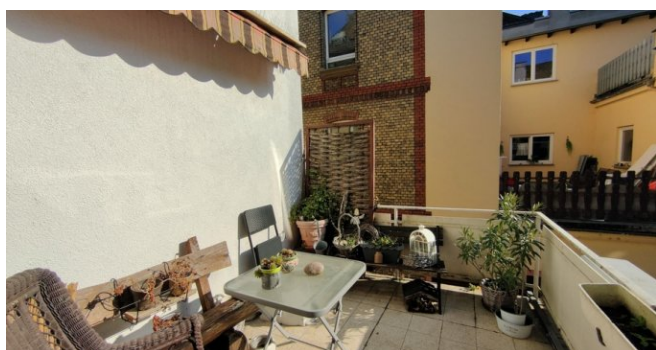
Wohnen



Gewerbe



Küche



Balkon



Foto mit KI bearbeitet

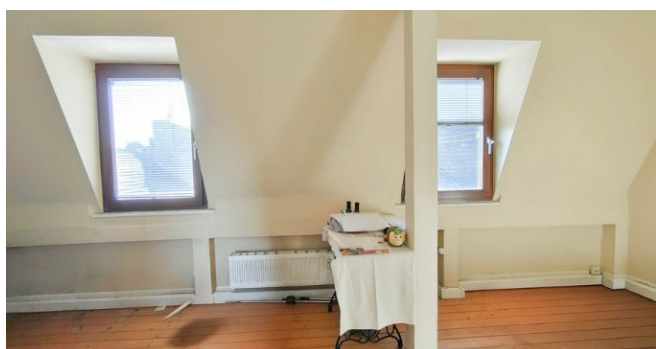
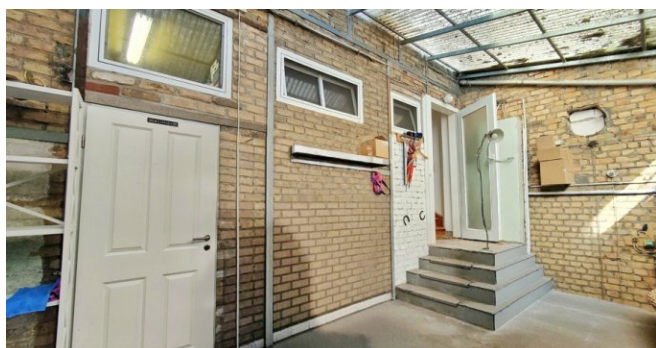


Foto mit KI bearbeitet



Bad



Hof (mit KI bearbeitet)