BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-748

65346 ELTVILLE AM RHEIN

Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Wohneinheit im Herzen von Erbach

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 195 m²	ca. 263 m²	8	320.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**320.000 €**
Wohnfläche	**ca. 195 m²**
Zimmer	**8**
Grundstücksfläche	**ca. 263 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1950**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**

Käuferprovision	**3,57 inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**21.10.2036**
Endenergiebedarf	**322,45 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr	**1991**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Außenbereich

Objektbeschreibung

Manchmal braucht eine Familie nicht einfach nur mehr Zimmer, sondern vor allem mehr Möglichkeiten.
Genau diese bietet dieses Haus in Eltville-Erbach.
Das ursprünglich um ca.1950 errichtete Gebäude und später erweiterte Wohnhaus verfügt heute über rund 195 m² Wohnfläche und ist derzeit in drei Wohnbereiche aufgeteilt.

Besonders für Familien, die gemeinsam wohnen und sich trotzdem Rückzugsmöglichkeiten erhalten möchten, eröffnet die vorhandene Aufteilung spannende Perspektiven.
Die Wohnungen lassen sich unterschiedlich miteinander verbinden. So kann hier eine großzügige Wohneinheit entstehen – mit ausreichend Platz für eine Familie, Homeoffice, Gäste oder einfach ein zusätzliches Zimmer mehr. Die vorhandene Treppenverbindung bietet dafür eine gute Grundlage.
Mehrere Zimmer, zwei Bäder sowie Balkon und Terrasse ergänzen das Raumangebot. Damit eignet sich dieser Bereich beispielsweise wunderbar für Eltern, erwachsene Kinder oder eine zweite Familie

Im Anbau befindet sich eine weitere Wohnung, über zwei Ebenen. Herzstück ist hier der offene Wohn- und Küchenbereich.

Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge. Die vermiete Wohnung hat einen separaten Hauseingang. Die anderen beiden Wohneinheiten verfügen über einen gemeinsamen Hauseingang.

Und genau darin liegt der besondere Reiz des Hauses: Gemeinsam wohnen, aber nicht zwangsläufig alles teilen. Zwei Generationen können unter einem Dach leben und trotzdem ihren eigenen Alltag führen. Alternativ kann ein Teil selbst genutzt und der andere vermietet werden.

Auch im Außenbereich gibt es schöne Rückzugsmöglichkeiten. Der kleine, geschützte Gartenbereich und die Terrasse schaffen Platz für entspannte Stunden im Freien.
Der Garten ist aktuell der vermieteten Wohnung zugeordnet.
Zwei Garagen sowie weitere Nutzflächen gehören ebenfalls zum Haus.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Natürlich ist das Gebäude in die Jahre gekommen und an der einen oder anderen Stelle darf ein neuer Eigentümer seine eigenen Vorstellungen einbringen. Dafür bietet es etwas, das sich nicht ohne Weiteres schaffen lässt: viel Fläche, eine flexible Aufteilung und die Möglichkeit, unterschiedliche Wohnkonzepte unter einem Dach miteinander zu verbinden.

Ein Haus für alle, die nicht nach dem klassischen Einfamilienhaus suchen, sondern nach einer Lösung, die sich dem eigenen Leben anpassen kann.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsener Wohnlage im Eltviller Stadtteil Erbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer stabilen Nachbarschaftsstruktur – ein Umfeld, das sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern sehr gefragt ist.

Eltville am Rhein zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Rheingau und bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine konstant gute Vermietbarkeit. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Weinbaukultur und solider Infrastruktur sorgt für nachhaltige Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Der nahegelegene Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen nach Wiesbaden und Frankfurt, während die B42 eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet.

Die Nähe zum Rhein, zu Spazier- und Radwegen sowie zu den umliegenden Weinbergen erhöht zusätzlich die Attraktivität für Mieter und unterstützt eine stabile Nachfrage – ein wesentlicher Faktor für Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Werthaltigkeit und Vermietungssicherheit.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Außenbereich



Badezimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hauseingang mit Treppe



Blick ins Wohnzimmer

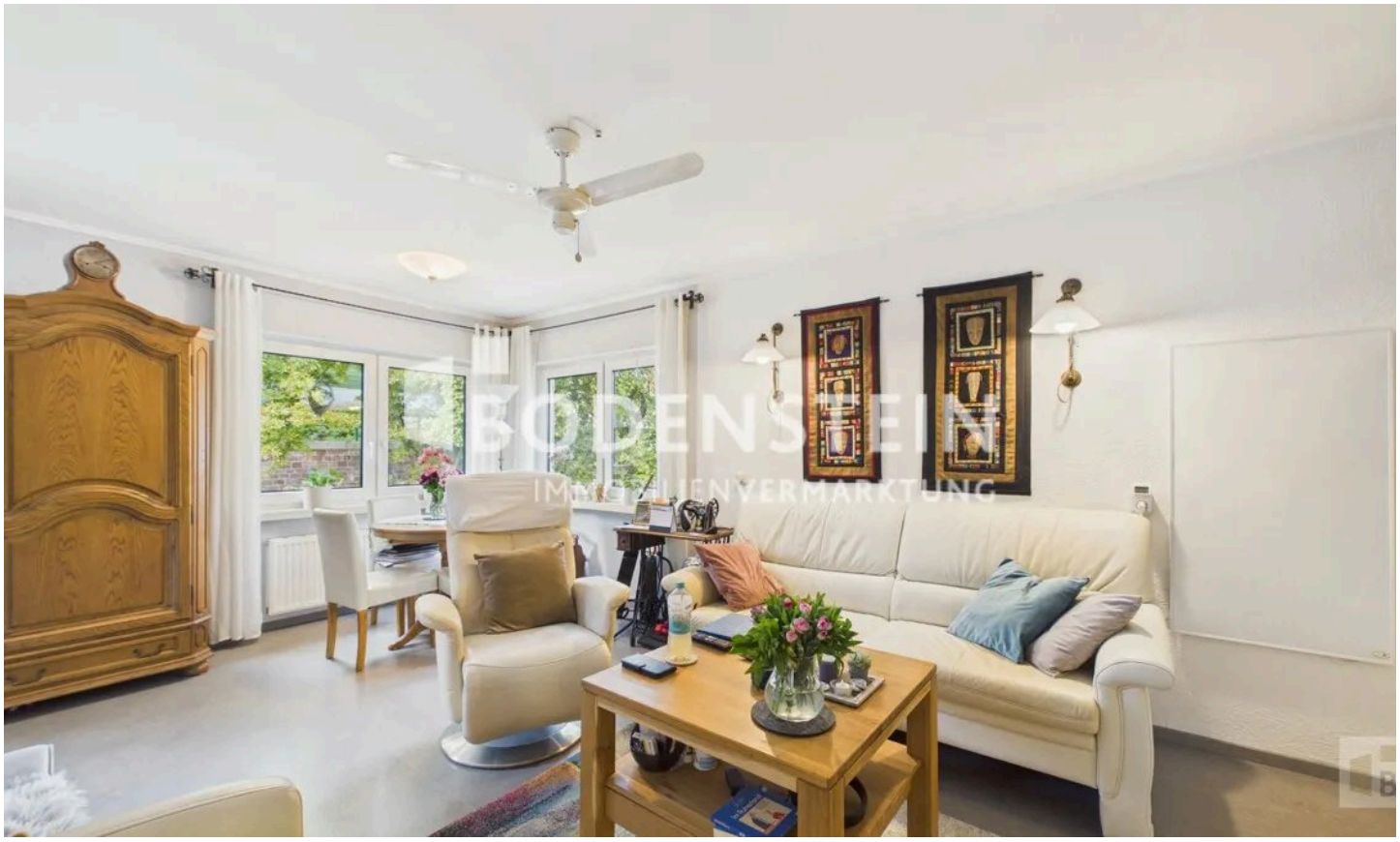
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Flurbereich

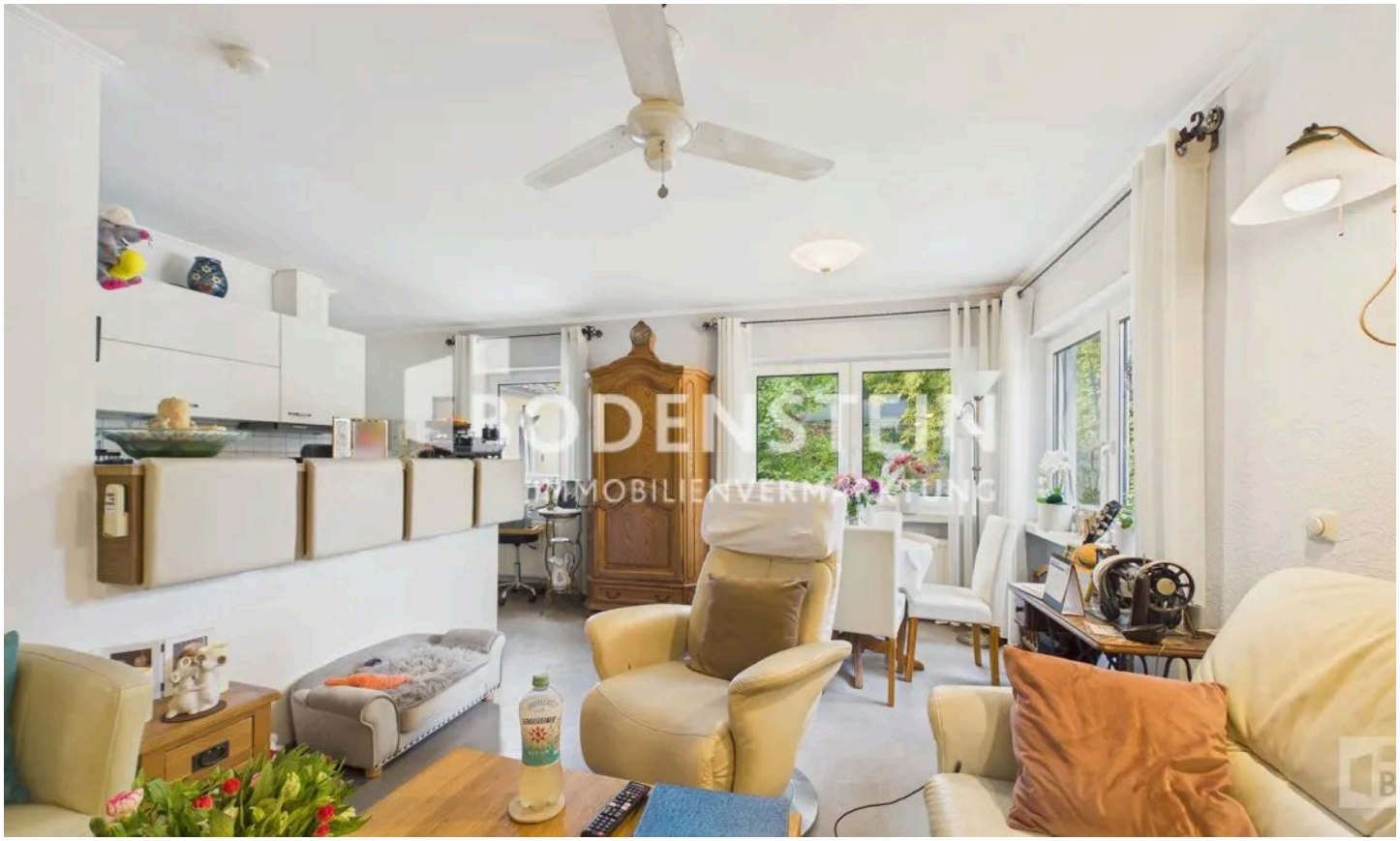


Wohnbereich

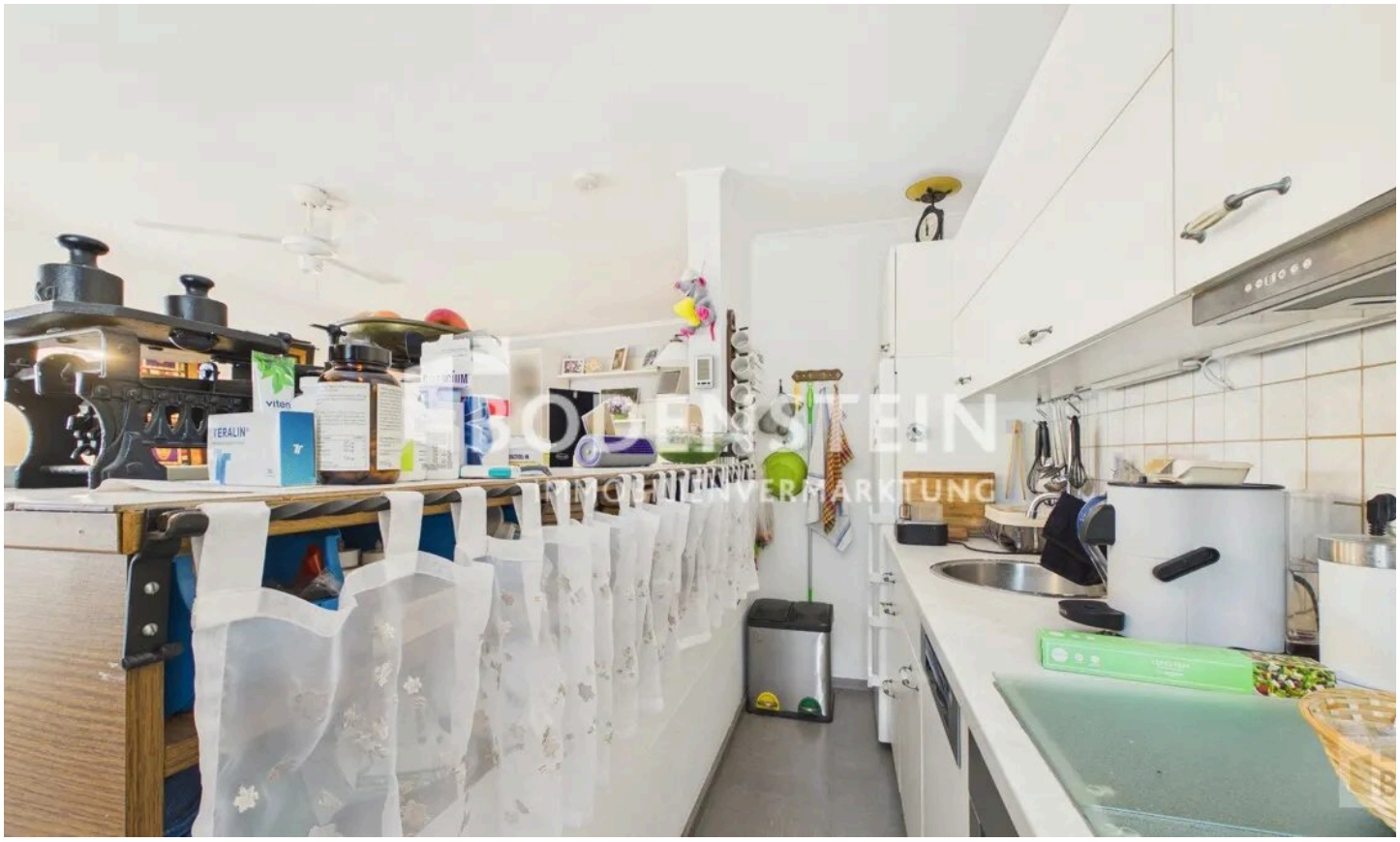
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnbereich



Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hofeinfahrt



Außenbereich

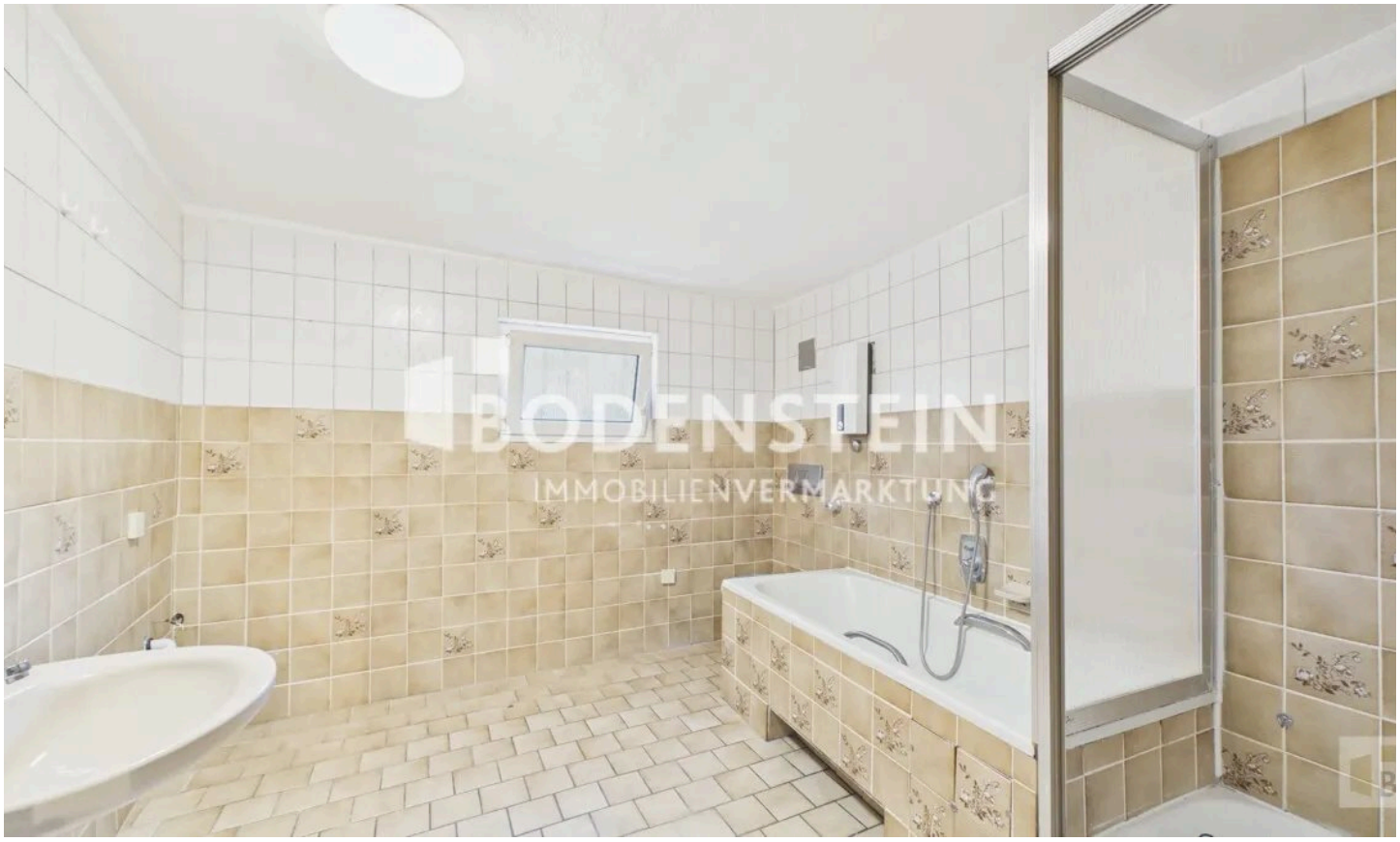
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Eingangsbereich



Bad

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Bad

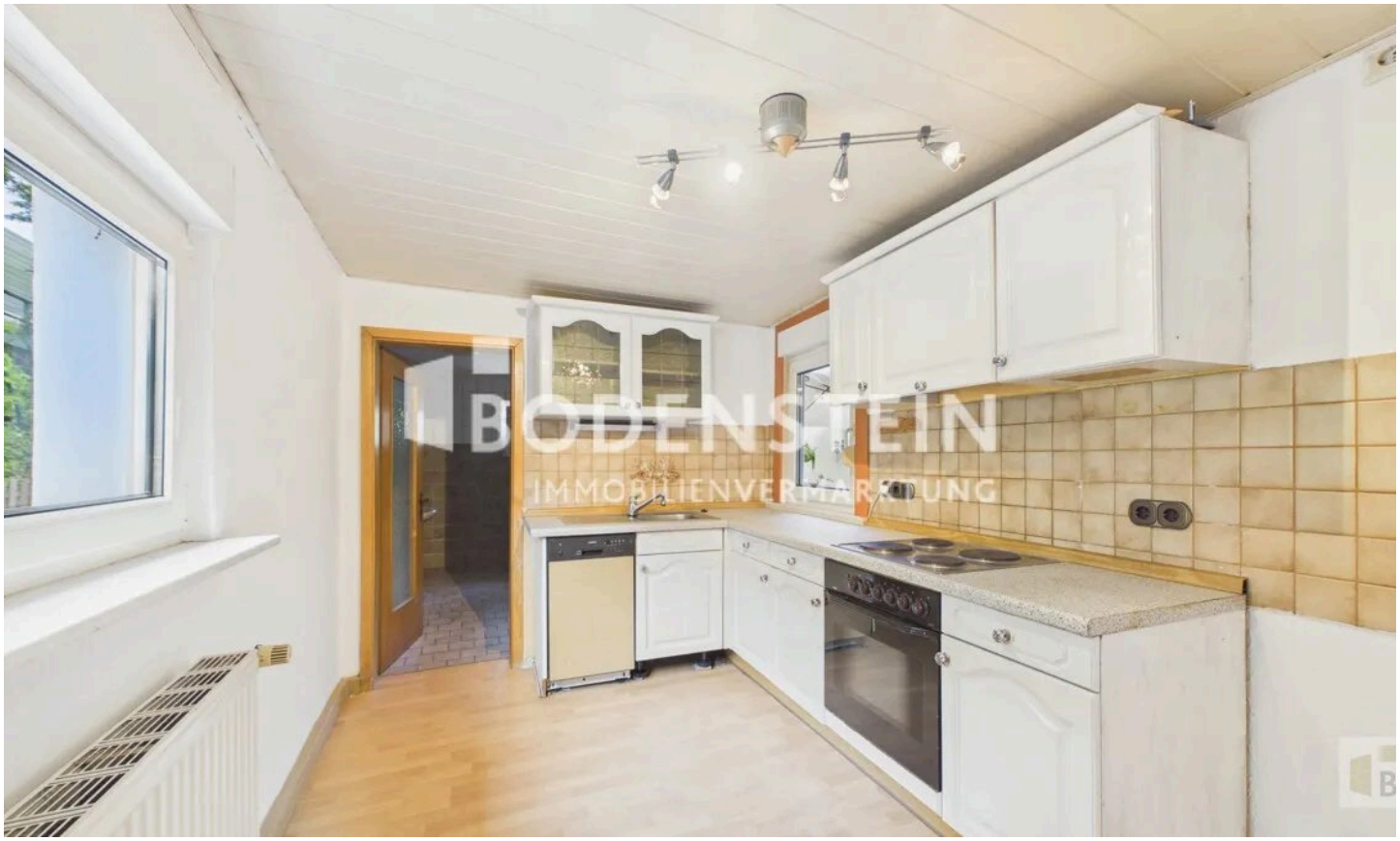


Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Zimmer I

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I



Zimmer II

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II



Zimmer III

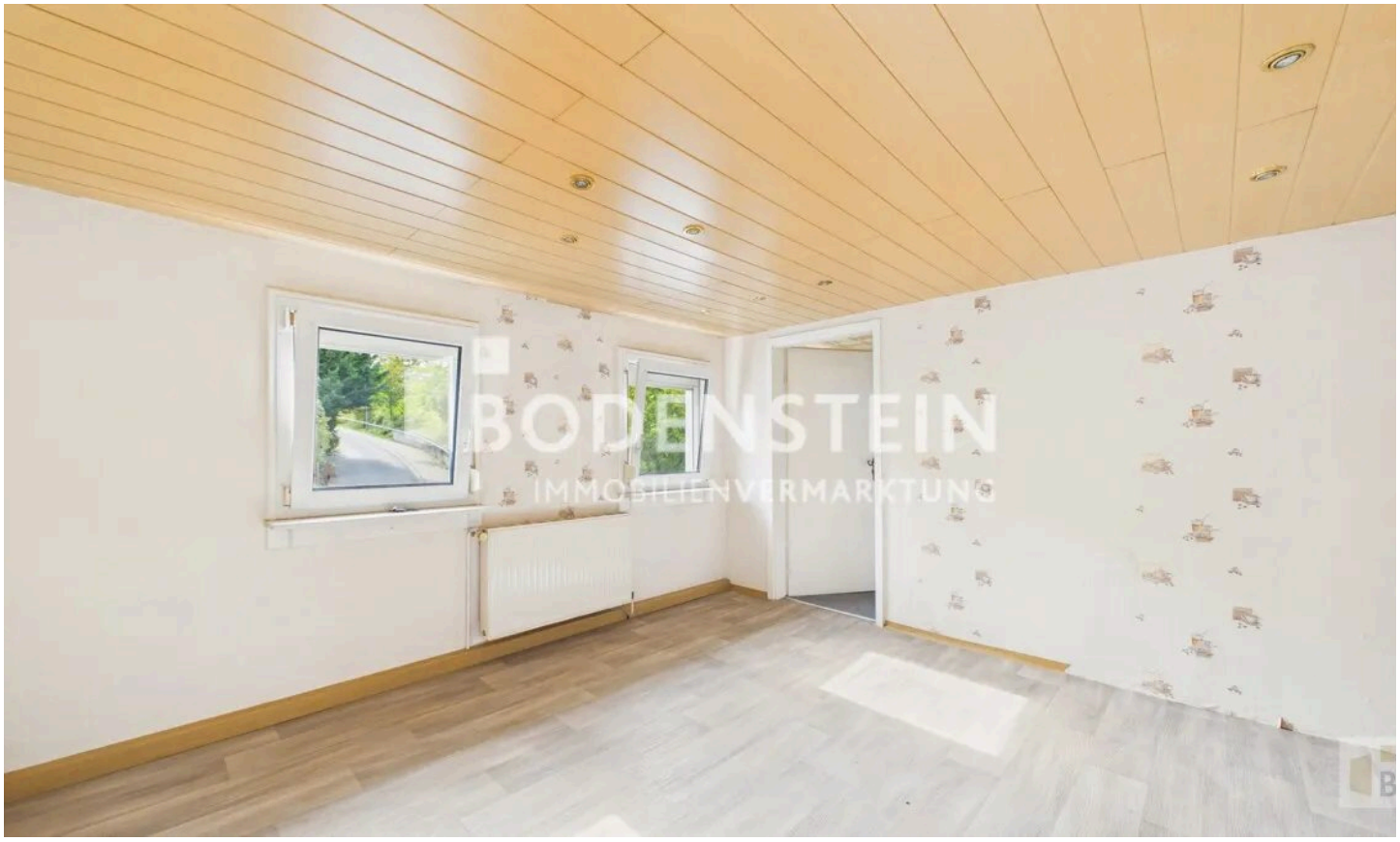
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer III



Wohnküche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnküche



Wohnküche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer IV



Zimmer IV

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Bad



Balkon

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Balkon



Haus Vorderseite Eingang

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Seitenansicht



Seitenansicht

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— 263 m² Grundstück

— Baujahr ca. 1950 / 1. Erweiterung 1957 / 2. Erweiterung Anbau 1969

— 3 Wohneinheiten

— ca. 195 m² Wohnfläche

— EG Wohnung: ca. 72 m²

— 1. OG Altbau: ca. 65 m²

— Anbau: ca. 57 m²

— Zwei Wohneinheiten können zusammengelegt werden:

— Die aktuell vermietete und die im 1. OG vom Altbau

— 1 vermietete Wohneinheit aktuell für Kaltmiete 419,26€/Monat

— 2 Wohnungen stehen aktuell leer

— großer Balkon im 1. OG

— Garten

— Keller

— 2 Garagen

— letzten Renovierungen:

— 2007: Dach und Fassade

— 2015: Balkon neu gefliest

— 2019: zwei neue Haustüren

— 2023: Heizung Anbau (andere Heizungen von 1991)

— 2024: Rohrsanierung (Kanal)

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online