BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-588-02

65344 ELTVILLE AM RHEIN

Bezugsfrei mit Rheingaublick: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Tiefgarage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1991	3	269.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**269.000 €**
Hausgeld	**411 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**3**
vermietbare Fläche	**ca. 85 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1991**
Unterkellert	**Ja**
Badezimmer	**1**

Küche	**Einbauküche**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.08.2034**
Endenergieverbrauch	**136,43 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**2013**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Küche

Objektbeschreibung

Schon der Weg zur Wohnung stimmt auf den Charakter dieses Zuhauses ein: Ein schmaler, begrünter Zuweg führt seitlich am Haus entlang, vorbei an Sträuchern und einem kleinen gepflasterten Vorbereich – ein Ankommen, das ruhig und angenehm ruhig beginnt. Über den Haupteingang und das Treppenhaus geht es hinauf ins Dachgeschoss, wo sich diese charmante 3 Zimmer Wohnung mit rund 85 m² erstreckt.

Wer eintritt, spürt sofort die großzügige Aufteilung. Eine lange, fast zehn Meter messende Diele bildet das Rückgrat der Wohnung und trennt klar zwischen Wohn- und Ruhebereich – dazu bietet sie reichlich Platz für Garderobe und Stauraum. Herzstück ist das weite, lichtdurchflutete Wohnzimmer von knapp acht Metern Länge. Die für ein Dachgeschoss typischen Schrägen nehmen dem Raum nichts an Weite, sondern geben ihm Atmosphäre: helle Wände, warmer Laminatboden und Fenster, durch die am Nachmittag die Sonne bis tief in den Raum fällt. Hier ist Platz für einen großzügigen Wohn- und zugleich Essbereich, ohne dass es je eng wirkt.

Die separate Küche ist ein eigener Raum mit fast 17 m² – hell, funktional und mit Fenstern ins Grüne. Die beiden Schlafzimmer liegen ruhig zur Rückseite hin und öffnen sich mit ihren Fenstern zum schönsten Pfund dieser Wohnung: dem Blick über die alten Ziegeldächer des Ortskerns hinauf zu den bewaldeten Höhen und Weinbergen des Rheingaus. Das großzügige, mit Tageslicht versorgte Badezimmer rundet den Grundriss ab – hier stehen Badewanne und eine bodengleiche Dusche nebeneinander, dazu WC und Waschtisch, alles gefliest und wohltuend hell.

Das monatliche Hausgeld von 411 € umfasst neben den laufenden Betriebskosten auch die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und dient damit dem langfristigen Werterhalt der Immobilie. Zusätzlich zum Kaufpreis entfallen 15.000 € auf den Stellplatz.

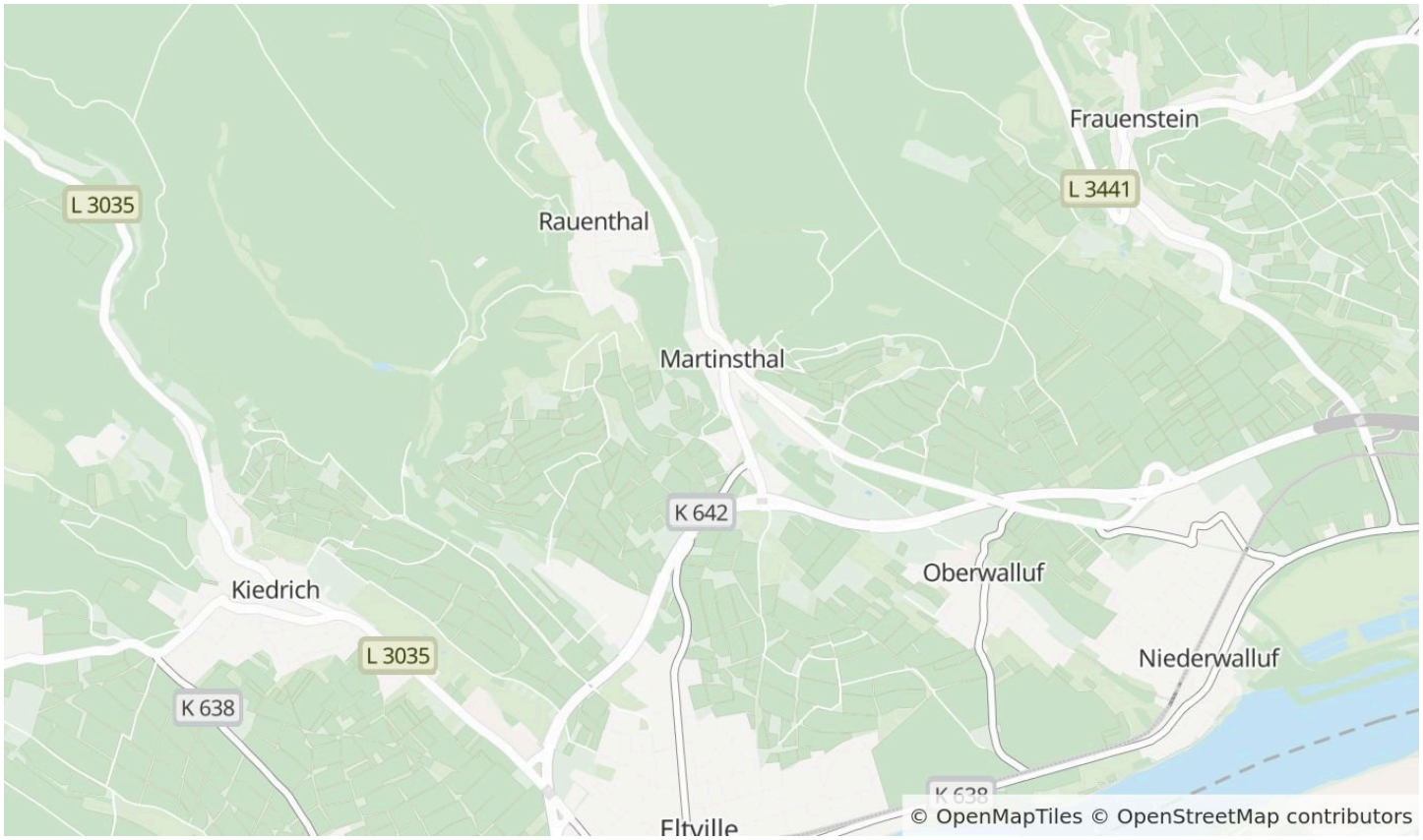
Die Wohnung steht leer und ist damit sofort bezugsfrei – für Eigennutzer heißt das: Schlüssel drehen und einziehen; für Kapitalanleger: freie Hand bei Mieterauswahl und Mietfestsetzung.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Für Kapitalanleger: Der leerstehende Zustand erlaubt die freie Vermietung zum aktuellen Marktniveau. Der Rheingau gilt als stabiler, nachgefragter Standort mit positiver Wertentwicklung. Der Tiefgaragenstellplatz erhöht die Vermietbarkeit, und die gut geführte WEG mit gefüllter Rücklage minimiert das Risiko kurzfristiger Sonderumlagen. Die im Hausgeld enthaltene Rücklagenzuführung ist zudem werterhaltend – also kein „verlorener“ Kostenblock.

Für Eigennutzer: Bezugsfrei, mit vorhandener Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz – ein Zuhause, in das man sofort einziehen kann. Der Dachgeschoss-Charakter, das viele Licht, der Grün- und Weinbergblick sowie das Rheingau-Lebensgefühl sprechen besonders Paare, kleine Familien und pendelnde Rheingau-Liebhaber an, die Ruhe und Natur mit guter Anbindung nach Wiesbaden und Mainz verbinden möchten.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

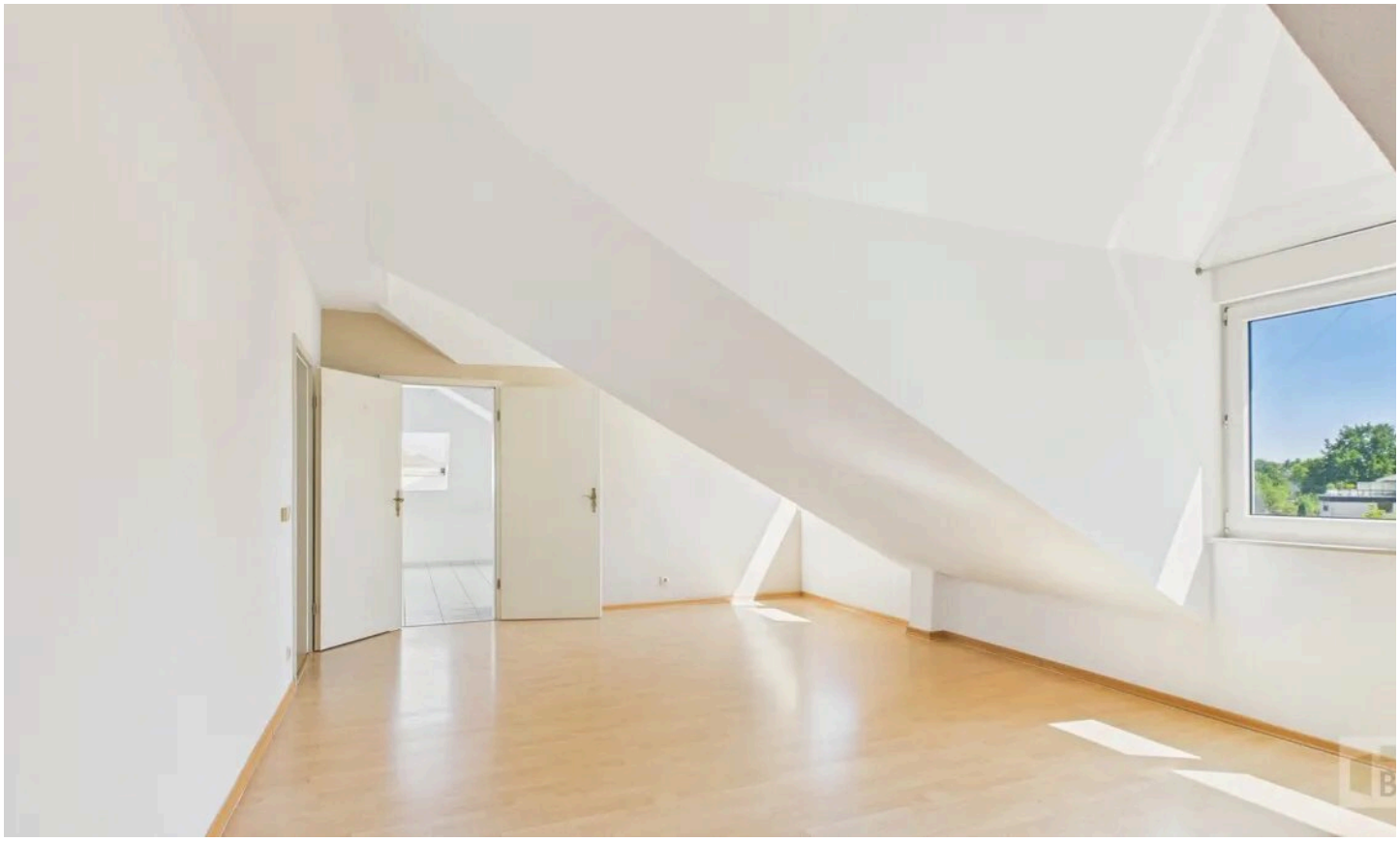
Martinsthal ist einer der stimmungsvollsten Winzerorte des Rheingaus – ein historischer Ortskern, eingebettet zwischen sanften Weinbergen und mit dem Rhein in Reichweite. Hier lebt man dort, wo andere Urlaub machen: erstklassige Weingüter, gute Gastronomie und ein Spaziergang durch die Reben liegen praktisch vor der Haustür. Zu Fuß erreicht man in wenigen Minuten Weinstände und Restaurants (u. a. rund 140–180 m entfernt), einen Kindergarten (ca. 36 m) sowie Spielplatz und Sportangebote im nahen Umfeld.

Trotz der beschaulichen Lage ist man schnell in der Stadt: Wiesbaden erreicht man in etwa 10, Mainz in rund 15 Minuten; die Autobahnauffahrt (A 66) liegt ca. 3,6 km entfernt, der Bahnhof Eltville rund 2,5 km. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt – ideal für Pendler. Die Wohnung liegt zwar an der Hauptstraße, doch die erhöhte Dachgeschosslage und die Ausrichtung der Schlaf- und Ruheräume mit Blick über die Dächer ins Grüne rücken den Alltag angenehm in den Hintergrund.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Essecke in der Küche Einrichtungsbeispiel



Zimmer I Wohnzimmer mit Blick Richtung Küche

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel



Ausblick

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer

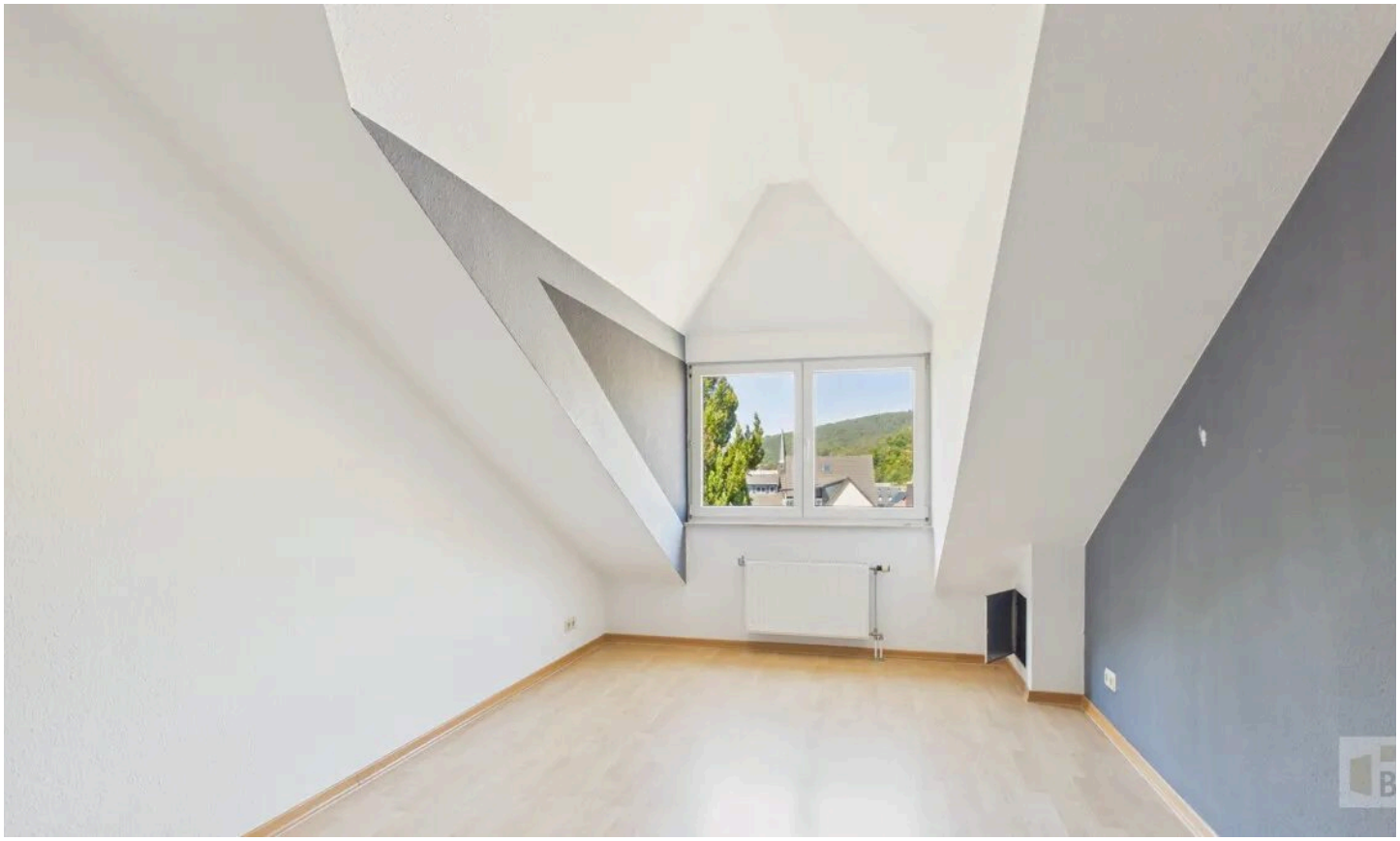


Badezimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II

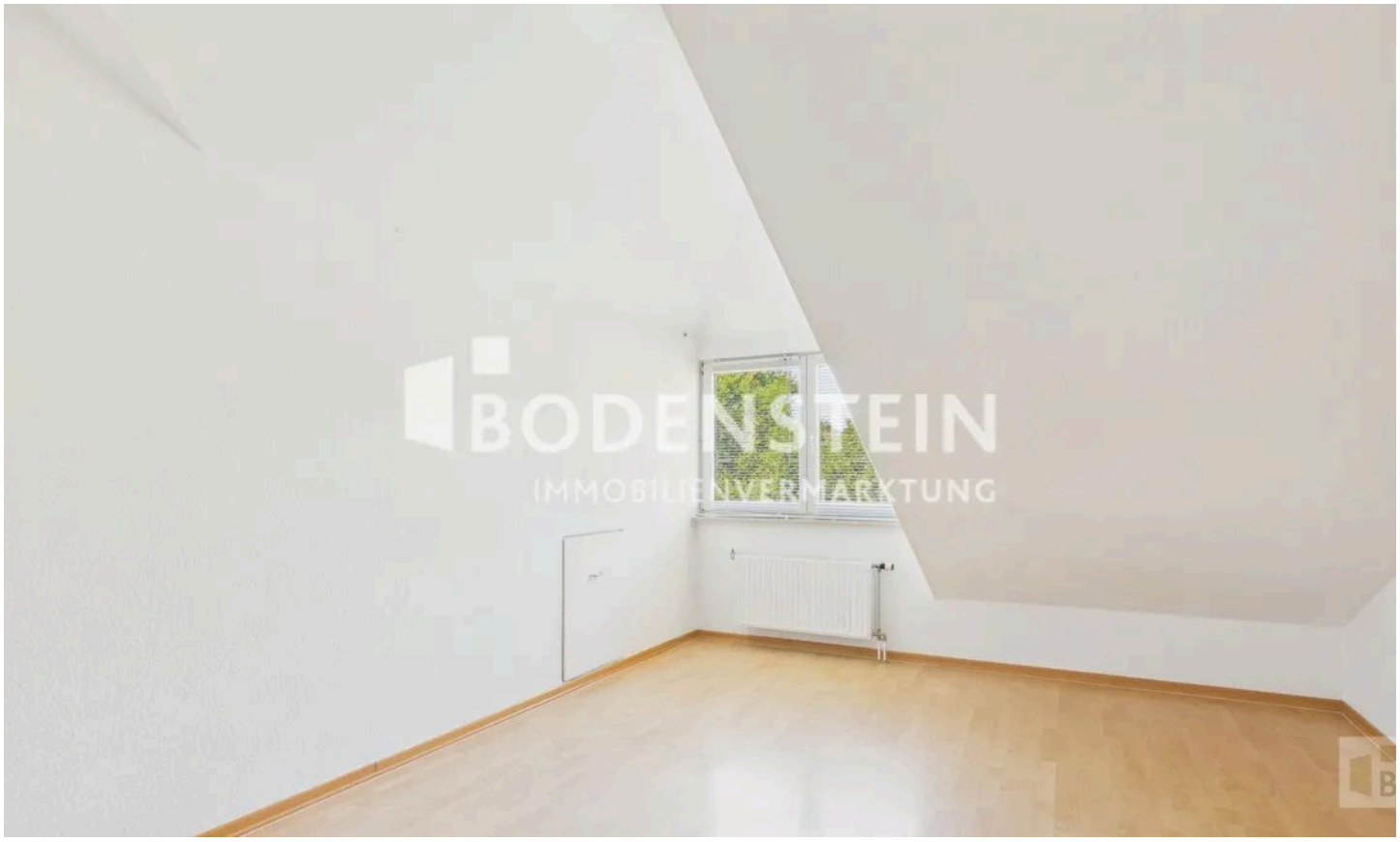


Zimmer II Kinderzimmer Einrichtungsbeispiel

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II Schlafzimmer Einrichtungsbeispiel



Zimmer III

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zimmer III Büro Einrichtungsbeispiel



Ansicht - linkseitig TG Zufahrt

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zuweg zur Wohnung



Haupteingang

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Wohnungseingang

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Baujahr / Zustand: Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1991, gepflegt und gut in Stand gehalten.

— Küche: hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten (Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) – verbleibt in der Wohnung

— Bad: geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne, separater bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch.

— Pflegeleichter Laminatboden,

— Kunststofffenster (teilweise mit Rollläden)

— Stellplatz: ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit direkter Zufahrt am Haus – sicheres, wettergeschütztes Parken.

— Solide verwaltete Eigentümergemeinschaft mit gut gefüllter Instandhaltungsrücklage

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nicolas Jentzsch

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 00491602189823

E-Mail: jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online