BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-691-01

65347 ELTVILLE-HATTENHEIM

Einziehen & wohlfühlen Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK u. Stellplatz in Eltville-Hattenheim

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 65 m²	1993	2	249.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**249.000 €**
Hausgeld	**390 €**
Wohnfläche	**ca. 65 m²**
Zimmer	**2**
vermietbare Fläche	**ca. 65 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Nein**
Baujahr	**1993**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**28.04.2030**
Endenergieverbrauch	**137,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

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



Haupteingang

Objektbeschreibung

Morgens der Blick ins Grüne, abends die Sonne auf dem Balkon.

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sieben Einheiten – ruhig am Ortsrand von Eltville-Hattenheim, mit den Weinbergen praktisch vor der Haustür.

Herzstück ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich von rund 30 m². Durch die bodentiefe Balkontür und die Fenster nach zwei Seiten ist der Raum den ganzen Tag über licht durchflutet – und wer abends nach Hause kommt, findet hier noch Sonne vor. Die Küche ist über ein Barelement zum Wohnraum hin geöffnet: modern genug für ein Glas Wein zu zweit, praktisch genug für den Alltag.

Das separate Schlafzimmer liegt zur ruhigen Seite. Das Tageslichtbad ist hell gefliest und mit Badewanne samt Duschtrennwand ausgestattet. Ein Einbauschrank im Flur, ein großer, mit Regalen ausgebauter Kellerraum und ein Waschraum im Haus schaffen den Stauraum, den kleinere Wohnungen sonst vermissen lassen.

Die Wohnung wird fachgerecht renoviert und frisch weiß gestrichen übergeben – Sie ziehen ein und sind fertig. Kein Handwerkerchaos, keine Wartezeit, keine Kündigungsfrist eines Mieters.

Der eigene Stellplatz liegt direkt vor dem Haus. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Das Hausgeld beträgt derzeit rund 390 €/Mon.. (davon sind 230 € umlagefähige Betriebskosten , 94 € nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten und 66 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage) Die Rücklagen belaufen sich aktuell auf 24.500 € (Stand 01.09.2026). Davon sind 6.500 € für die Balkon-Zinkabdeckung 2026 bereits gebunden.

Für wen sich das rechnet: Für Selbstnutzer, die im Rheingau ankommen wollen, ohne ein Sanierungsprojekt zu übernehmen. Und für Kapitalanleger, die eine bezugsfreie Einheit in einer nach-

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

gefragten Lage suchen – die Miete lässt sich frei am Markt ansetzen, statt einen Altvertrag zu erben.

Bei einer marktüblichen Kaltmiete von rund 830 € monatlich (ca. 12,20 €/m²) ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von rund 9.955 €. Nach Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten von rund 1.123 € p. a. verbleibt ein Jahresreinertrag von ca. 8.832 €. Dies entspricht bezogen auf den Kaufpreis von 249.000 € einer Bruttomietrendite von 4,00 %.

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

Eltville-Hattenheim – da, wo andere Urlaub machen.

Hattenheim gehört zu den bekanntesten Weinorten des Rheingaus. Zwischen Fachwerkgassen, historischen Weingütern und dem Rheinufer liegt hier ein Ortsteil, der Ruhe bietet, ohne abgelegen zu sein. Die Lehnstraße liegt am ruhigen Ortsrand, die Weinberge beginnen wenige Schritte entfernt – ideal für den Feierabendspaziergang oder die Runde mit dem Rad auf dem Rheinradweg.

Für den Alltag ist alles da: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäcker und Gastronomie im Ort und im nahen Eltville-Zentrum. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen in Eltville.

Ein besonderer Standortvorteil: Die EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Oestrich-Winkel ist in zu Fuß in 15 Minuten, mit dem Rad in 5 Minuten und mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen – ein Pluspunkt für Studierende und Lehrende ebenso wie für Kapitalanleger, die von der konstanten Nachfrage im Universitätsumfeld profitieren.

Anbindung: Der Bahnhof Hattenheim liegt in wenigen Minuten – über die Rheingaulinie erreichen Sie Wiesbaden in rund 25 Minuten, Frankfurt Hauptbahnhof in etwa einer Stunde. Über die B 42 sind Wiesbaden in ca. 20 Minuten und der Flughafen Frankfurt in gut 40 Minuten erreichbar.

Für Kapitalanleger: Der Rheingau ist einer der wertstabilsten Teilmärkte im Rheingau-Taunus-Kreis. Die Kombination aus Pendlerlage nach Wiesbaden/Mainz, touristischer Attraktivität und knappem Neubauangebot sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach kleinen, gut geschnittenen Mietwohnungen.

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



Treppenhaus Eingang zur Wohnung



Flur

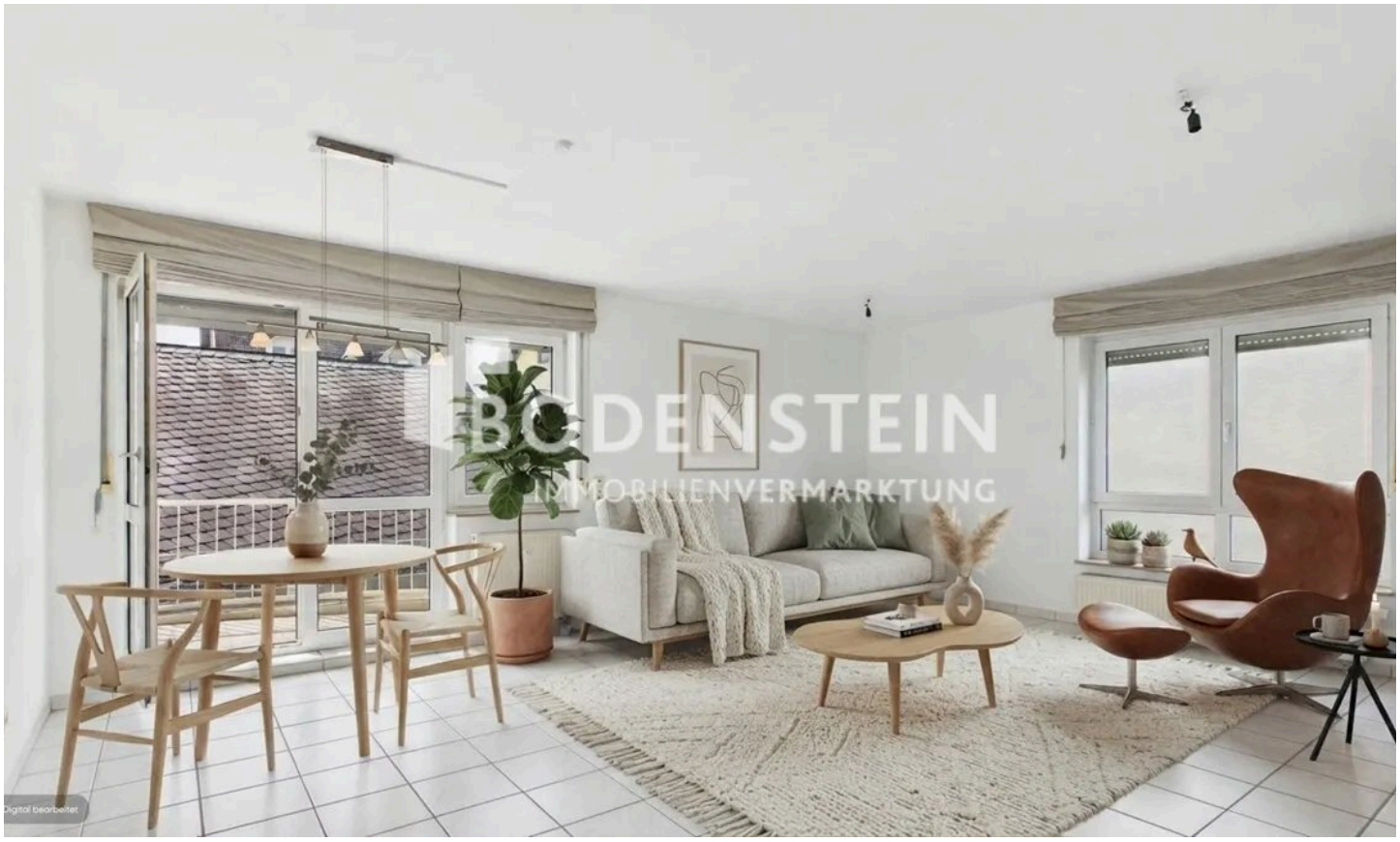
Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich Einrichtungsbeispiel

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Balkon



Küche

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer



Schlafzimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Schlafzimmer Einrichtungsbeispiel

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Grundriss der Wohnung

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Wohnfläche ca. 65 m², 2 Zimmer, Obergeschoss

— Offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und Barelement

— Sonnenbalkon (Westausrichtung, Nachmittags- und Abendsonne)

— Hochwertige Einbauküche – im Kaufpreis enthalten

— Tageslichtbad mit Badewanne und Duschtrennwand, Spiegelschrank, Unterschrank, Seitenschrank

— Helle Fliesenböden in allen Räumen

— Rollläden an allen Fenstern

— Einbauschrank im Flur

— Großer Kellerraum mit Regalen

— Gemeinschaftlicher Waschraum für Waschmaschine und Trockner

— Eigener Außenstellplatz direkt vor dem Haus

— Überschaubare Gemeinschaft mit nur 7 Wohneinheiten

— Baujahr 1993, gepflegter Zustand, laufend instandgehalten (u. a. Balkonsanierung 2022, Dachzinkprofil 2024, Hebeanlage 2025)

— Die Wohnung wird renoviert und weiß gestrichen übergeben

— Bezugsfrei – Übergabe nach Absprache kurzfristig möglich

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

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