BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-588-03

65344 ELTVILLE AM RHEIN

Bezugsfrei mit Weinbergblick: 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, 85 m², Tiefgaragenstellplatz inklusive

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1991	3	249.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**249.000 €**
Hausgeld	**411 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**3**
vermietbare Fläche	**ca. 85 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1991**
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

Bezugsfrei, 85 m², drei Zimmer und ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist: Diese Dachgeschosswohnung in Martinsthal ist ein realistischer Einstieg ins Eigentum im Rheingau – rechnerisch rund 2.930 € pro Quadratmeter, Stellplatz inklusive.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991. Ein begrünter Zuweg führt seitlich am Haus entlang zum Eingang, über das Treppenhaus geht es nach oben.

Die Räume:
Eine fast zehn Meter lange Diele trennt Wohn- und Schlafbereich klar voneinander und bietet Platz für Garderobe und Schränke. Das Wohnzimmer ist knapp acht Meter lang – genug für Sofa und Esstisch. Die Dachschrägen geben dem Raum Charakter, am Nachmittag fällt die Sonne weit hinein.

Die Küche ist ein eigener Raum mit fast 17 m² und Platz für einen Esstisch. Die Einbauküche mit Bosch-Geräten bleibt in der Wohnung.

Die beiden weiteren Zimmer liegen zur ruhigen Rückseite. Von dort geht der Blick über die Dächer des Ortskerns zu den Weinbergen und Waldhängen des Rheingaus. Eines davon eignet sich als Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad hat eine Badewanne und eine separate bodengleiche Dusche.

Die Kosten:
Kaufpreis 249.000 € – der Tiefgaragenstellplatz ist darin enthalten, es fallen keine zusätzlichen Kosten für den Stellplatz an. Das Hausgeld beträgt 411 € im Monat und enthält die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Für wen sich die Wohnung eignet:
Für Paare, Singles und kleine Familien, die heute in Wiesbaden,

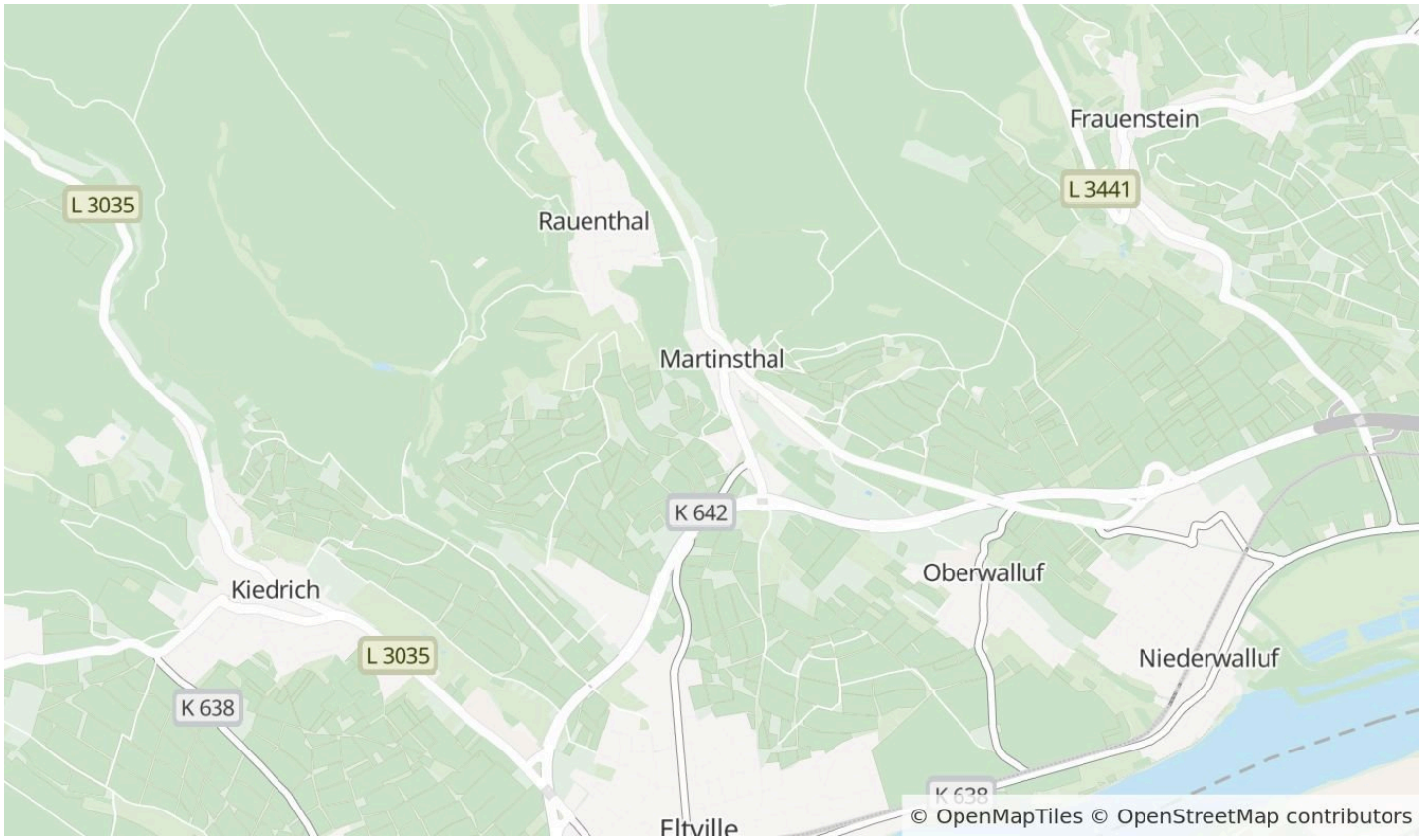
Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Mainz oder im Rheingau zur Miete wohnen und in die eigenen vier Wände wechseln möchten, ohne auf Platz zu verzichten. Wer zu Hause arbeitet, hat mit dem dritten Zimmer ein eigenes Büro. Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Auch für Kapitalanleger interessant: Die Wohnung ist frei von Mietverhältnissen, Mieter und Miethöhe bestimmen Sie selbst. Der Tiefgaragenstellplatz erleichtert die Vermietung.

Falls Ihnen diese Wohnung zusagt, vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

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

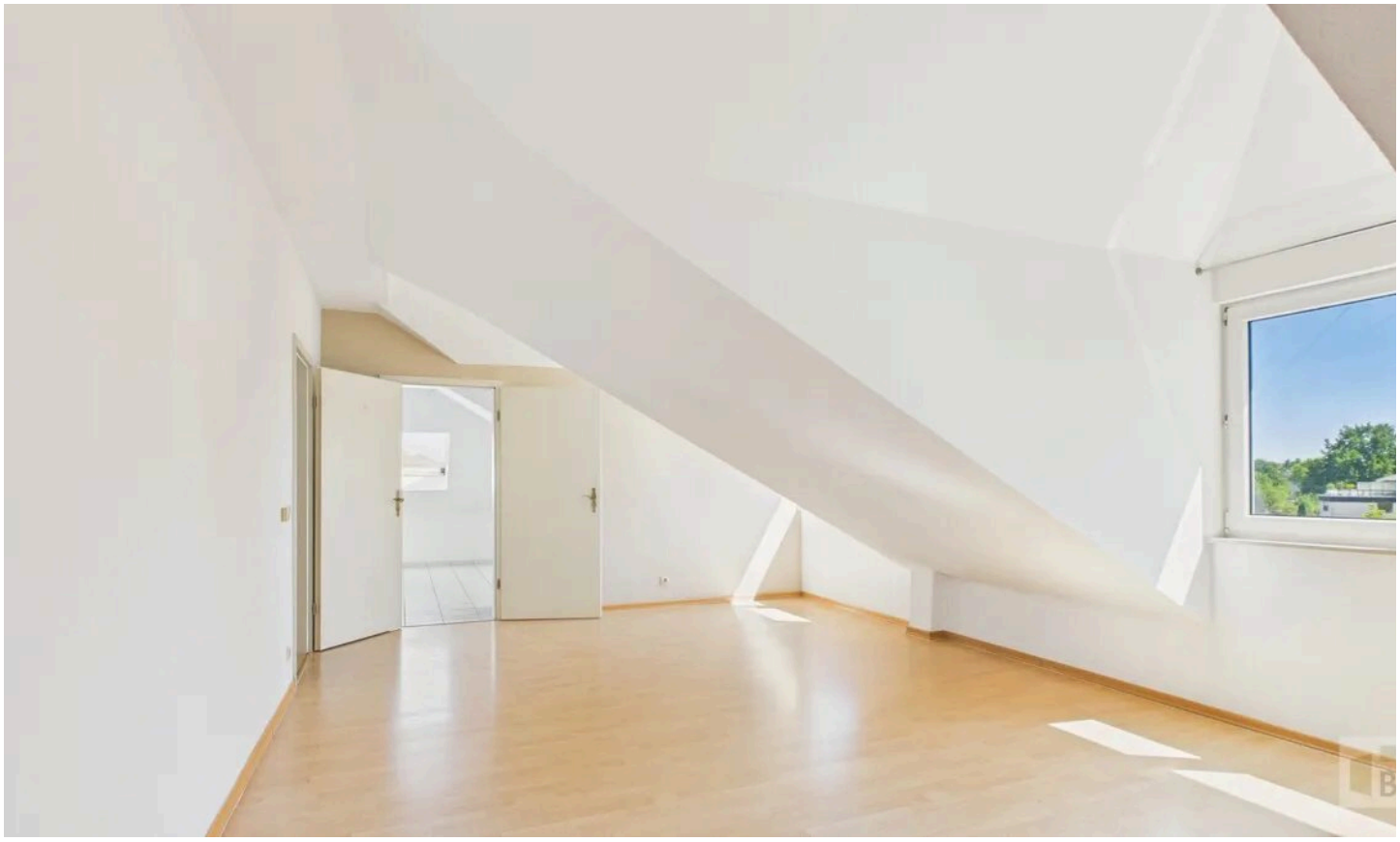
Martinsthal ist einer der stimmungsvollsten Winzerorte des Rheingaus – ein historischer Ortskern, eingebettet zwischen sanften Weinbergen und mit dem Rhein in Reichweite. Hier lebt man dort, wo andere Urlaub machen: erstklassige Weingüter, gute Gastronomie und ein Spaziergang durch die Reben liegen praktisch 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 20 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

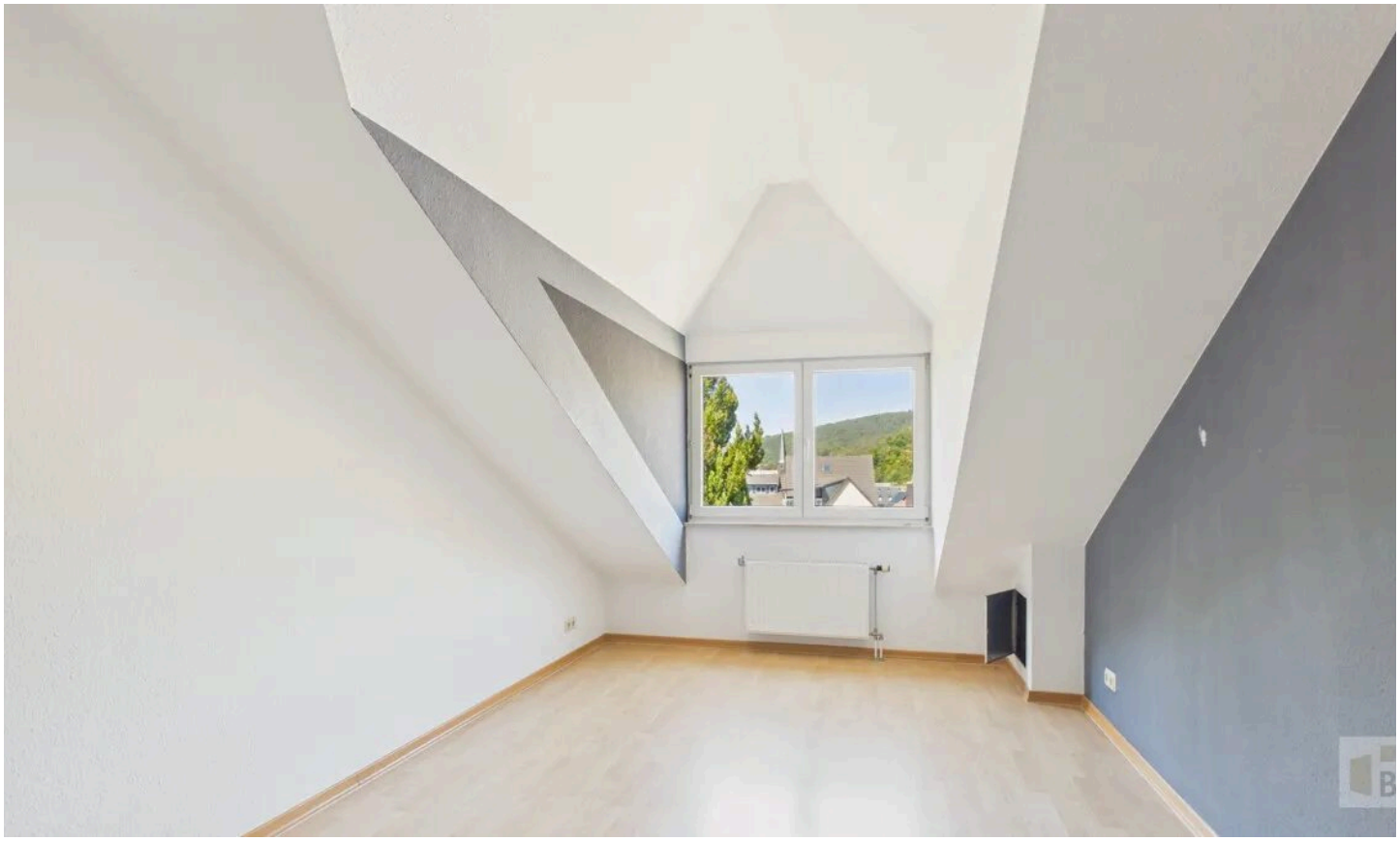


Badezimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II

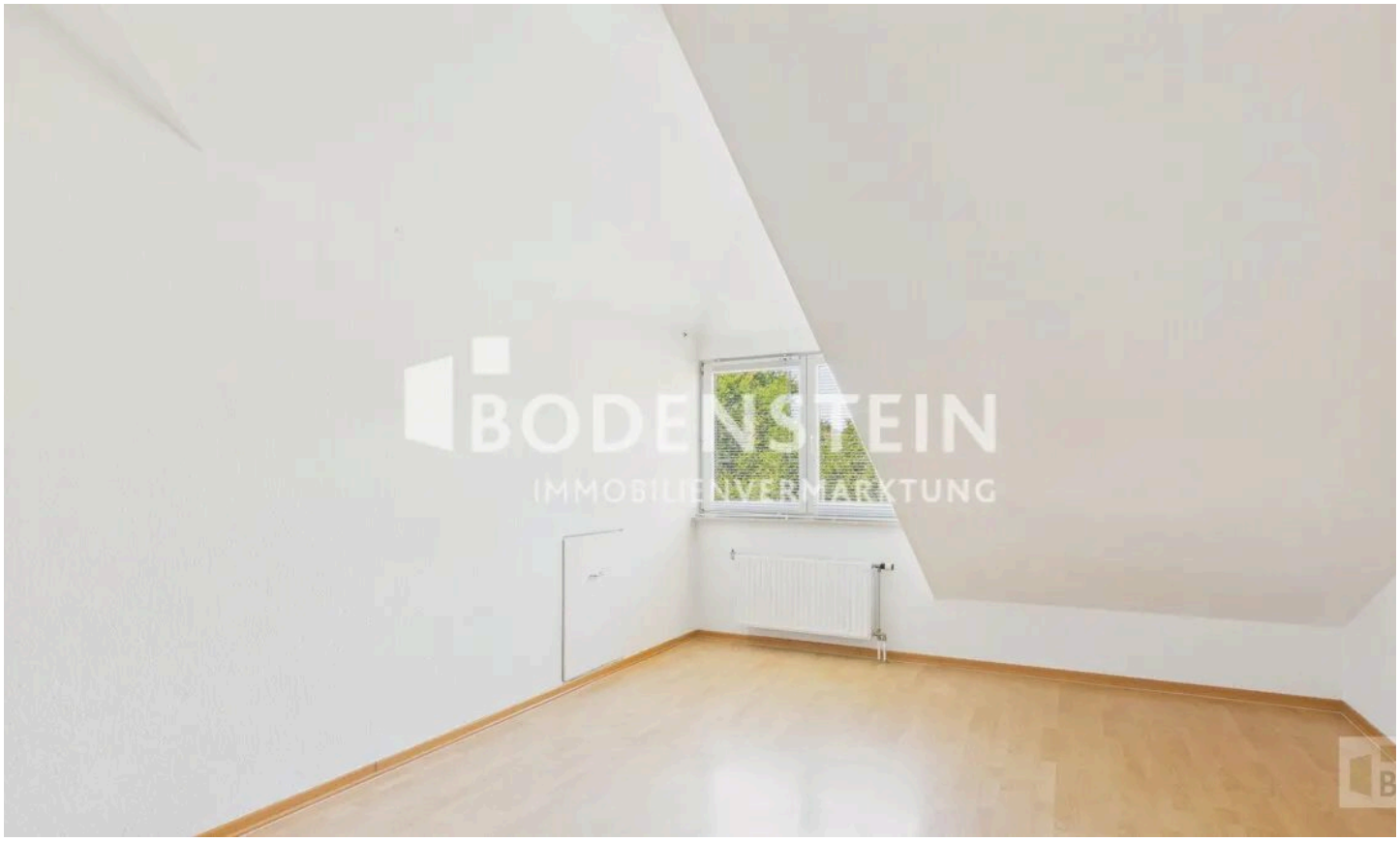


Zimmer II Kinderzimmer Einrichtungsbeispiel

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

— Mehrfamilienhaus, Baujahr 1991, gepflegt

— Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Diele, Küche, Bad

— Einbauküche mit Bosch-Geräten (Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) – bleibt in der Wohnung

— Tageslichtbad mit Badewanne, separater bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch

— Laminatboden

— Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden

— Gasheizung, Baujahr 2013

— Energieausweis: Verbrauchsausweis, 136,43 kWh/(m²·a), Klasse E, Energieträger Gas

— Ein eigener Tiefgaragenstellplatz – im Kaufpreis enthalten

— Solide verwaltete Eigentümergemeinschaft mit Instandhaltungsrücklage, Hausgeld 411 € monatlich

— Bezugsfrei

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