BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-813

65343 ELTVILLE

Endlich Platz für alle: Familienhaus mit Garten, Terrasse und Doppelgarage – mitten in Eltville

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 126 m²	ca. 772 m²	4	649.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**649.000 €**
Wohnfläche	**ca. 126 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 73,56 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 772 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 126 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 20 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1925**
Kategorie	**Standard**

Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Stellplatz · Anzahl	**3**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**

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



Seitenansicht mit Vorgarten

Objektbeschreibung

Morgens mit den Kindern zu Fuß zur Kita, nachmittags barfuß in den eigenen Garten und abends unter dem Glasdach der Terrasse sitzen, während es draußen ruhig wird: Dieses freistehende Haus von 1925 mit den grünen Fensterläden ist gemacht für eine Familie, die zentral wohnen und trotzdem ihr eigenes Stück Grün haben möchte.

Das Haus steht auf einem rund 772 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße von Eltville. Auf rund 126 m² Wohnfläche ist Platz für alle – und für alles, was dazugehört. Das Haus wurde über die Jahre stetig saniert und instand gehalten, die Räume sind hell und freundlich. Das Haus steht leer: Sie können einziehen, ohne erst eine Baustelle zu übernehmen.

Im Erdgeschoss ist das Familienleben zu Hause. Der Wohn- und Essbereich zieht sich über zwei miteinander verbundene Räume mit rund 19 und 21 m² – Platz für den großen Esstisch, das Sofa und die Spielecke. Durch die Flügeltür geht es direkt auf die Terrasse. Die Küche mit Einbauküche (weiße Fronten, Einbaubackofen) liegt gleich nebenan, dazu kommt ein Duschbad mit Glasdusche. Die Holztreppe in der Diele führt nach oben.

Im Obergeschoss hat jeder seinen Rückzugsort: drei Zimmer mit Dachschrägen – fürs Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer – und ein Badezimmer mit Badewanne für den Feierabend. Darüber liegt ein teilausgebauter Dachboden – als Stauraum für Koffer, Kisten und Weihnachtsdeko oder als zusätzliche Nutzfläche.

Der Vollkeller ist mehr als nur Abstellfläche: Ein Raum mit Tageslicht, Heizkörper und Laminatboden wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und bisher als Homeoffice genutzt – ruhig gelegen, mit Tür zu. Dazu kommen ein Allzweckraum, eine Waschküche, ein separates WC, der Heizungsraum, der Hausanschlussraum und ein Raum mit direktem Ausgang in den Garten – praktisch für Fahrräder, Gartengeräte und Sandspielzeug. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Heizung mit Vaillant-Wandgerät und Warmwasserspeicher.

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

Draußen wartet das, was eine Wohnung nicht bieten kann: die überdachte Terrasse mit Glasdach und Markise, rund 20 m² groß, und dahinter der eingewachsene Garten mit Rasen, Bäumen, Sträuchern und Gartenhaus. Platz zum Toben, Grillen und Durchatmen. Die Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor liegt direkt an der Straße, davor eine gepflasterte Zufahrt. Dazu kommt ein weiterer Stellplatz rechts neben dem Haus – insgesamt also drei Parkplätze für zwei Autos, Besuch, Kinderwagen und Fahrräder.

Ehrlich gesagt: Ein Haus von 1925 hat Charakter, und dazu gehören auch Dachschrägen im Obergeschoss. Wer es moderner möchte, findet Spielraum für eigene Ideen – muss aber nichts tun, um sofort einzuziehen.

Für wen sich das Haus eignet: für die kleine Familie, die aus der Wohnung herauswachsen möchte, ohne auf kurze Wege zu verzichten. Kita, Grundschule, Supermarkt und Bahnhof erreichen Sie zu Fuß, den Rhein in rund zehn Minuten.

Falls Ihnen dieses Objekt zusagt, sollten Sie unverzüglich handeln und einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

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 am Rhein liegt im Herzen des Rheingaus – die Rosenstadt mit Kurfürstlicher Burg, Altstadtgassen, Weinbergen und Rheinpromenade. Und doch ist man von hier aus schnell überall: Die Lage zwischen Wiesbaden und dem Rheingau gehört zu den günstigsten im Rhein-Main-Gebiet.

Zentral und bestens angebunden: Ins Zentrum von Wiesbaden sind es nur rund 15 km – mit dem Auto über die vierspurig ausgebaute B 42 in etwa 20 Minuten, mit dem Zug ab dem Bahnhof Eltville (rund 800 m entfernt) in rund 20 Minuten bis Wiesbaden Hauptbahnhof. Über die B 42 erreichen Sie in rund zehn Minuten die Autobahnen A 66 und A 643 und damit Mainz, Frankfurt, den Flughafen Frankfurt (rund 45 km) und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Für Pendler ist das ideal – ganz gleich, ob der Arbeitsweg nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt oder in den Rheingau führt.

Das Haus selbst liegt dennoch ruhig in der Kiedricher Straße, einer Wohnstraße zwischen Altstadt und Weinbergen. Hier ist der Alltag mit Kindern einfach: Aldi liegt rund 100 m entfernt, die Bäckerei Faust für die Sonntagsbrötchen rund 200 m, REWE rund 400 m. Die Freiherr-vom-Stein-Schule erreichen Kinder nach rund 350 m zu Fuß, mehrere Kitas liegen in rund 450–600 m (Kita Sonnenblick, ASB-Kindergarten, Kita Piratennest), das Gymnasium Eltville rund 1,1 km entfernt. Apotheken und Ärzte finden Sie in rund 550–600 m.

Freizeit: Ein Spielplatz und ein kleiner Park liegen nur rund 260 m entfernt, der Stadtpark rund 380 m. Zum Rheinufer mit Leinpfad und Radweg sind es rund 650 m – perfekt für den Sonntagsspaziergang oder die erste Radtour ohne Stützräder. Die Kurfürstliche Burg mit Rosengarten und die Altstadt mit Eisdiele, Weinstuben und Gutsausschänken liegen rund 900 m entfernt. Die Weinberge beginnen am Ortsrand.

Häuser mit Garten in Laufweite von Schule, Kita und Bahnhof – und mit so kurzen Wegen nach Wiesbaden und auf die Autobahn – sind in Eltville selten. Entsprechend gefragt sind sie bei Familien und Pendlern.

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



Eingangstor



Zugang zum Hauseingang

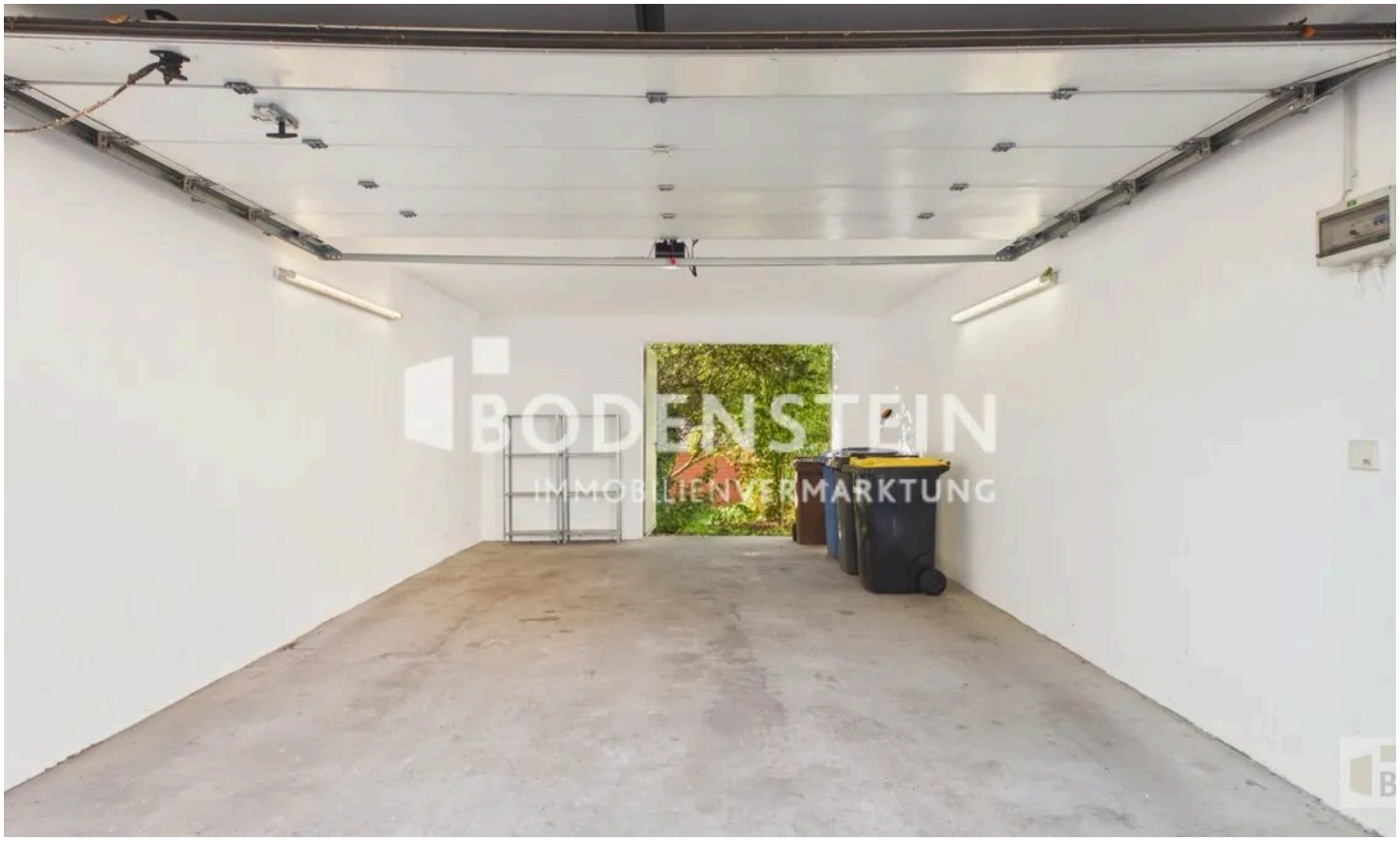
Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Haustür



Doppelgarage

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Seitenansicht Garten



Rückansicht mit Terrasse

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Überdachte Terrasse – Ausblick in den Garten



Garten mit Gartenhaus

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Garten



Gartenhaus

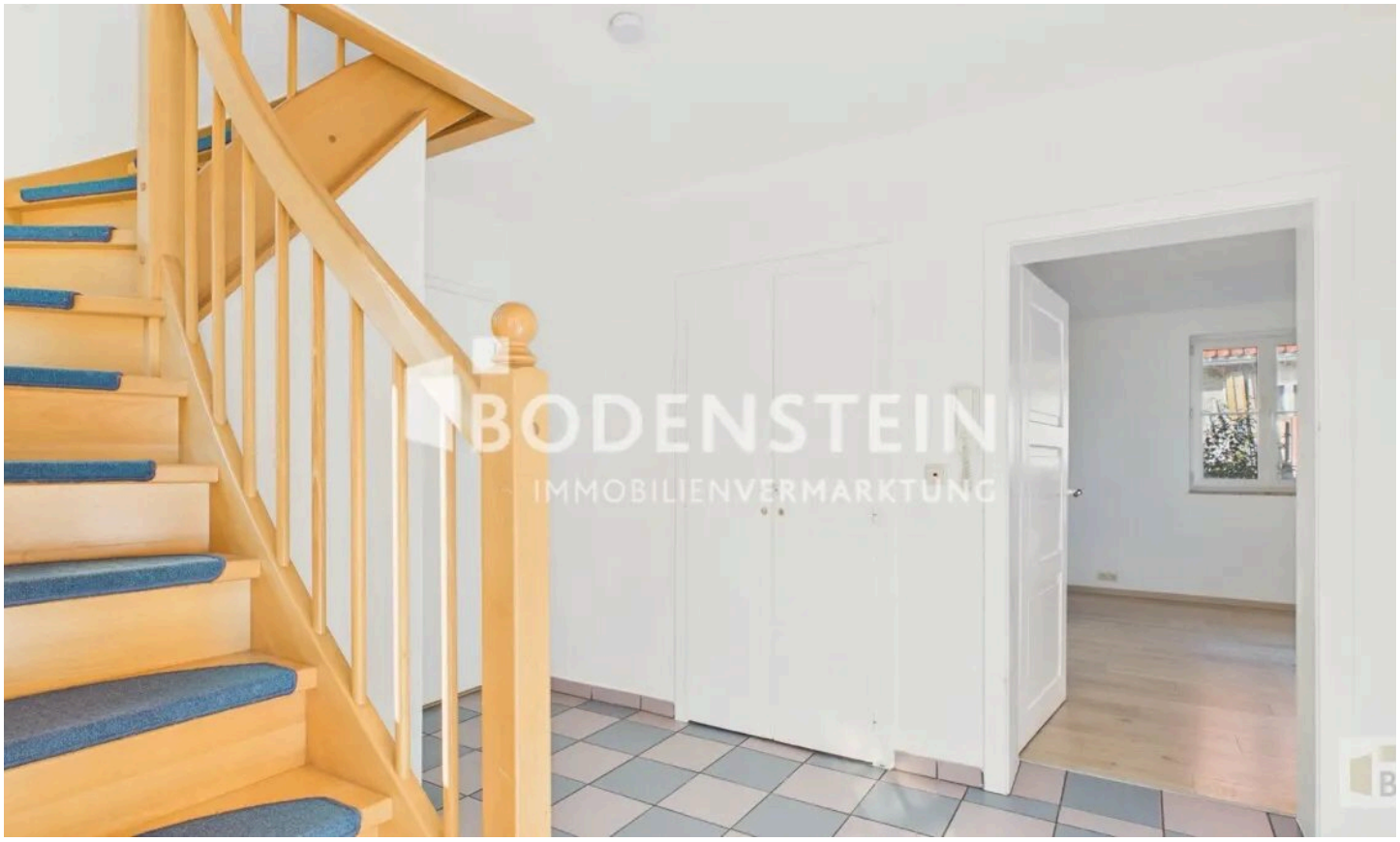
Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Gartenweg



Erdgeschoss – Diele mit Treppe

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Erdgeschoss – Wohn-/Essbereich mit Terrassentür



Erdgeschoss – Wohn-/Essbereich

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Erdgeschoss – Küche



Erdgeschoss – Duschbad

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss – Diele



Obergeschoss – Zimmer I

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss – Zimmer II

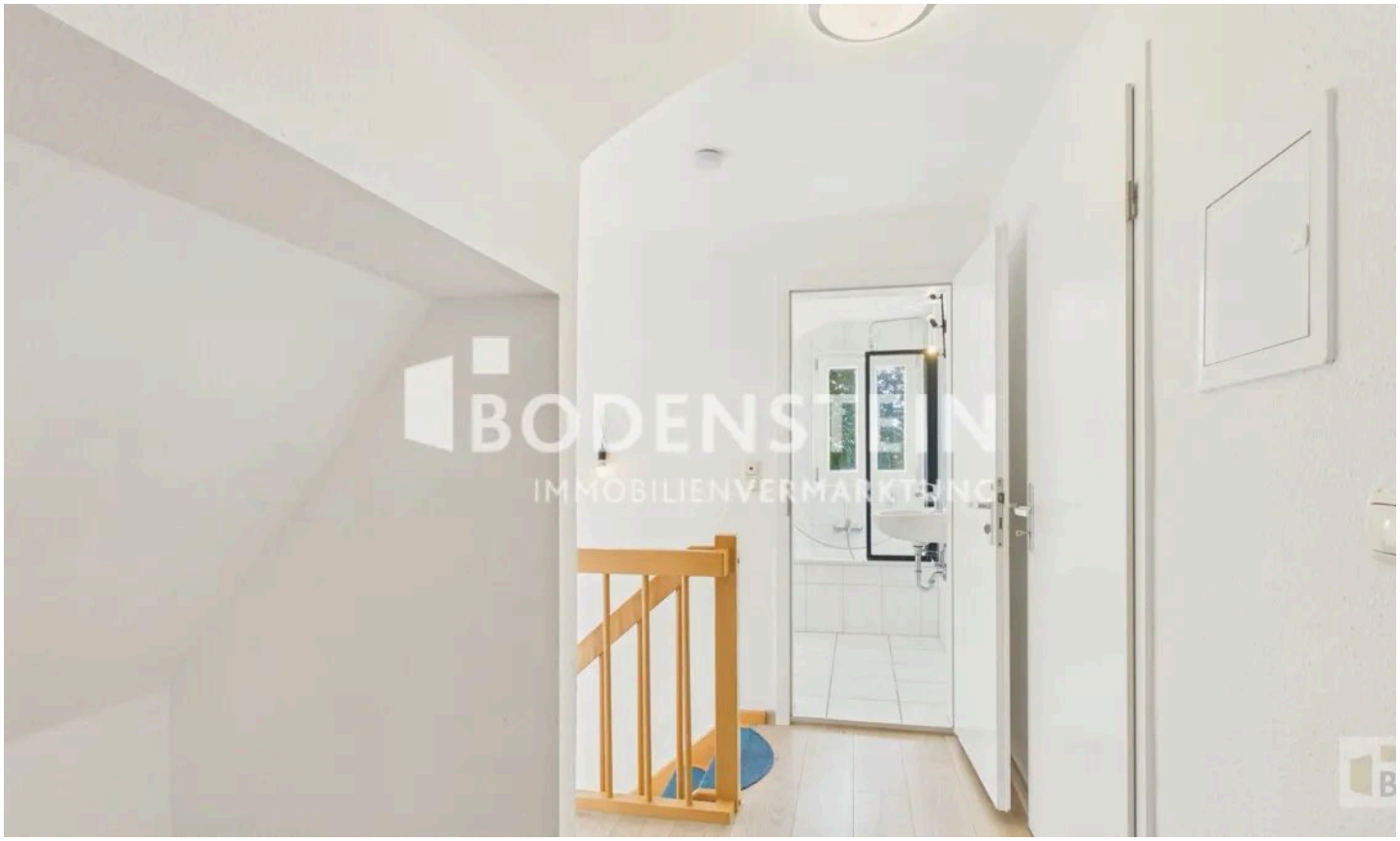


Obergeschoss – Zimmer III

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss – Diele mit Blick ins Badezimmer



Obergeschoss – Badezimmer

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Dachgeschoss – teilausgebauter Dachboden



Kellergeschoss – Diele

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Kellergeschoss – Homeoffice (zu Wohnzwecken ausgebaut)

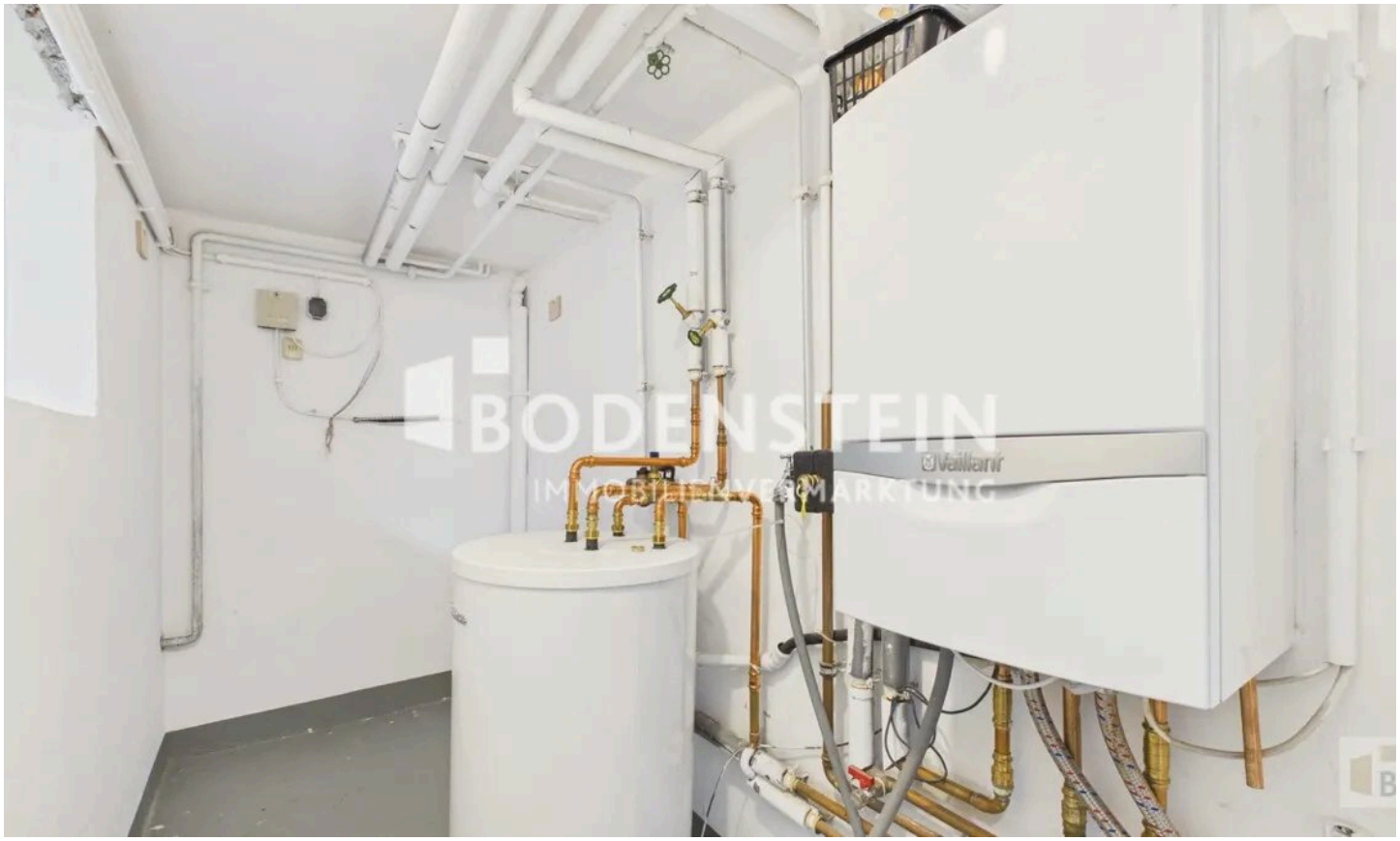


Kellergeschoss – Waschküche

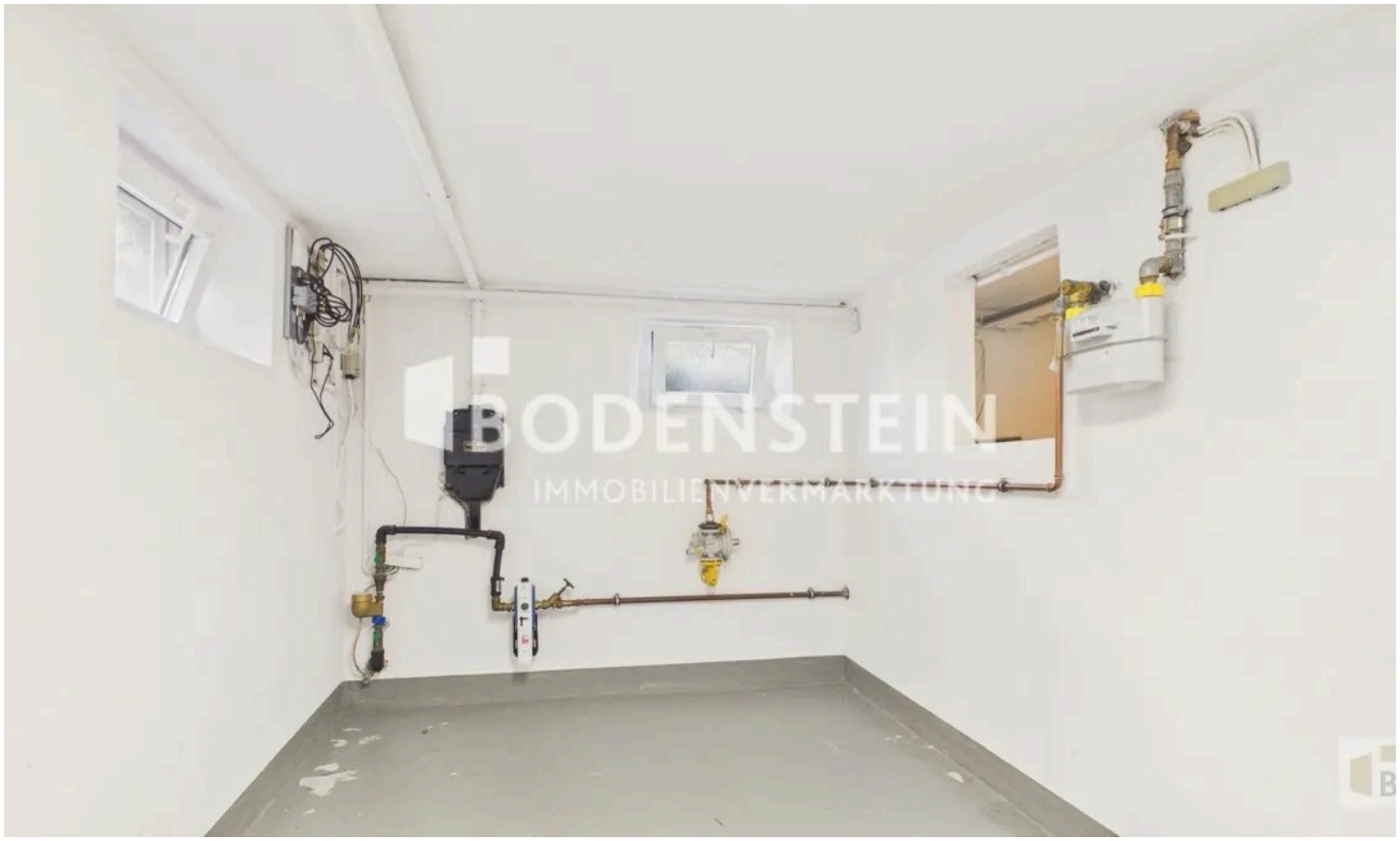
Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Kellergeschoss – Heizung



Kellergeschoss – Hausanschlussraum

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de

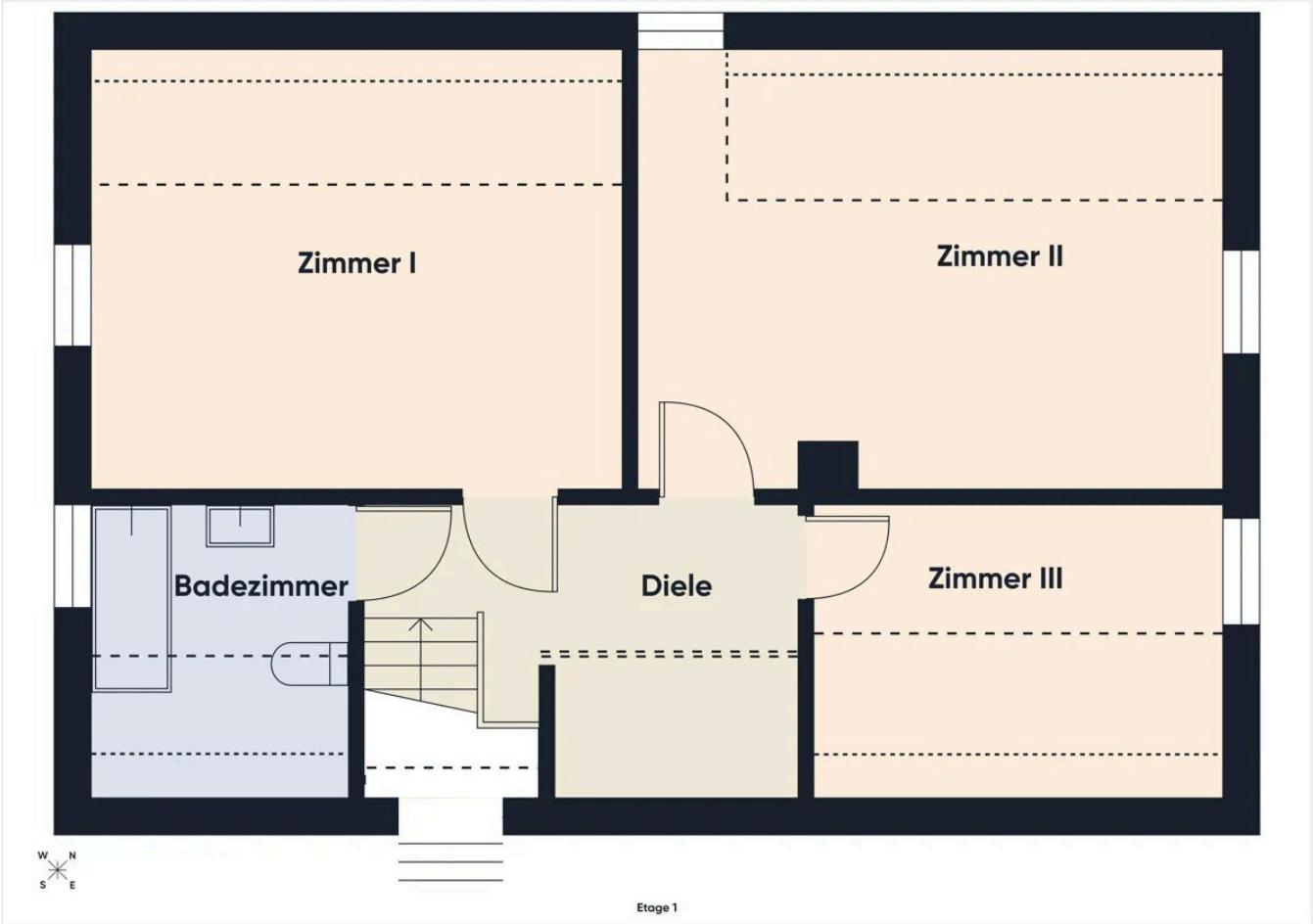


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

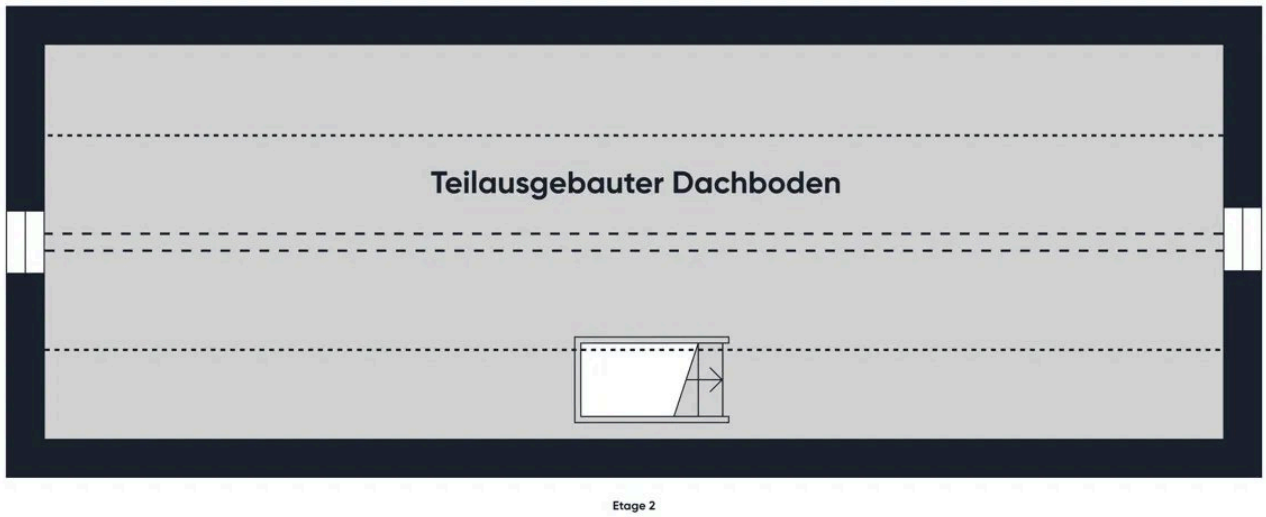


Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

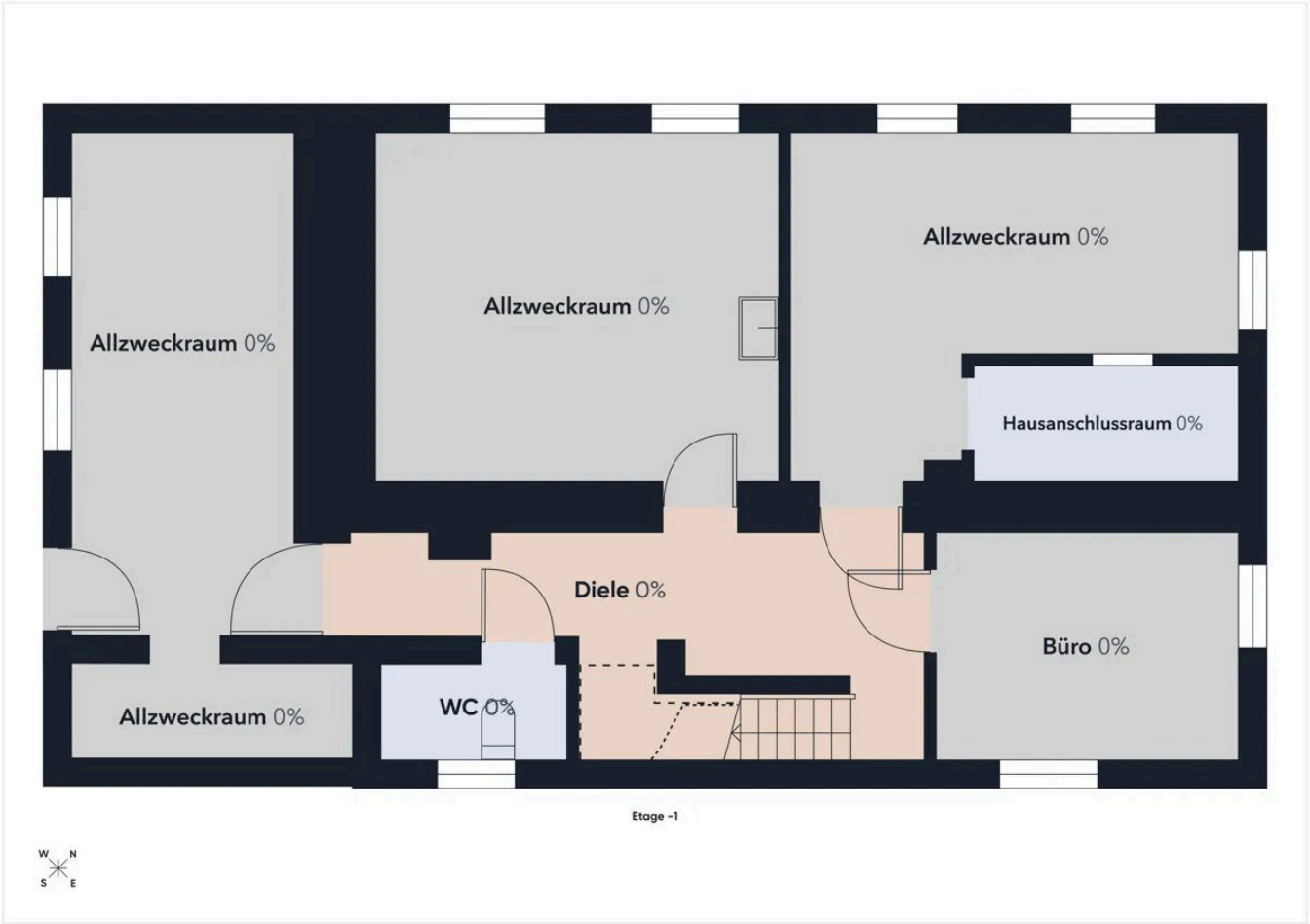


Grundriss Dachboden

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach, Baujahr 1925

— ca. 126 m² Wohnfläche, ca. 772 m² Grundstück (Flurstück 69/16)

— 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, separates WC im Keller

— Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich über zwei verbundene Räume (ca. 19 und 21 m²) mit Flügeltür zur Terrasse, Küche, Duschbad, Diele mit Holztreppe

— Obergeschoss: drei Zimmer mit Dachschrägen, Badezimmer mit Badewanne

— Teilausgebauter Dachboden als Stauraum oder zusätzliche Nutzfläche

— Einbauküche mit weißen Fronten und Einbaubackofen

— Duschbad im Erdgeschoss mit Glasdusche

— Stetig saniert und instand gehalten, helle Räume

— Vollkeller: Homeoffice-Raum mit Tageslicht, Heizkörper und Laminat (zu Wohnzwecken ausgebaut), Allzweckraum, Waschküche, WC, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Raum mit Gartenausgang

— Gas-Heizung mit Vaillant-Wandgerät und Warmwasserspeicher

— Überdachte Terrasse (ca. 20 m²) mit Glasdach und Markise

— Eingewachsener Garten mit Rasen, Bäumen, Sträuchern und Gartenhaus

— Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, gepflasterte Zufahrt

— Zusätzlicher Stellplatz rechts neben dem Haus – insgesamt 3 Stellplätze

— Leerstehend, Übergabe nach Absprache

Sonstiges

Der Energieausweis wird nachgereicht.

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