Eltville am Rhein

Großzügiges Reihenendhaus in Eltville Stadt

Número da propriedade: 25072004

PREÇO DE COMPRA: 565.000 EUR • **ÁREA:** ca. 180 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 225 m^2

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Numa vista geral

Número da propriedade	25072004
Área	ca. 180 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	565.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 56 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	172.30 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in bester Lage von Eltville-Ost bietet Ihnen auf drei Ebenen viel Platz für die Familie. Es erwarten Sie 167 m² Wohnfläche und ein Eck-Grundstück mit ca. 225m². Das Haus wurde 1997 in Massivbauweise gebaut und ist voll unterkellert. Der gut durchdachte Grundriss erfüllt alle Anforderungen, die sich eine moderne Familie wünscht. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Gäste-WC und Garderobe. Der offene Wohn-Essbereich mit integrierter offener Küche ist hell und freundlich. Große bodentiefe Fenster lassen viel Licht in das Erdgeschoss strömen. Die West-Terrasse und ein kleiner Garten runden diese Ebene ab. Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Tageslicht-Wannen-Duschbad, ein Arbeits- oder Gästezimmer und ein Elternschlafzimmer mit einem sonnigen Westbalkon. Das Dachgeschoss ist das Reich der Kinder, Aupair oder der Großeltern... Zwei helle, große Zimmer, ein Tageslicht- Wannen-Duschbad und ein Westbalkon machen diese Ebene zu einem Rückzugsort mit Blick über die Dächer von Eltville. Der überschaubare Garten, (Grundstücksgröße ca.225m²) mit einer gemütlichen, überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum im Sommer. Das voll unterkellerte Untergeschoss mit einem Hauswirtschaftsraum, einem Kellerraum, einem Hobby-/ Werkraum und einem großen Hobbyraum mit Sauna bietet viel Platz zum Entspannen, zum kreativen Arbeiten und zum Feiern. Ein Weinkeller darf natürlich im Rheingau nicht fehlen! Zum Haus gehört ein Carport, der sich auf dem Grundstück befindet. Das familienfreundliche Wohnumfeld ist sehr angenehm und ruhig. Grundschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Eltville erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß, den Rhein in ca. 10 Minuten und die Wander- und Radwege in die Weinberge und nähere Umgebung beginnen fast direkt vor Ihrer Tür.

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Detalhes do equipamento

- Holztüren
- Fußbodenbelag: Marmor, Granit, Fliesen
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Einbauküche
- 2 Badezimmer (OG und DG)
- 1 Dusche im KG
- Gäste-WC
- Elektrische Rollläden
- Sprechanlage auf allen Geschosse
- Sauna im Keller
- Carport

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Tudo sobre a localização

Eltville, die Wein-, Sekt- und Rosenstadt gilt als heimliche Hauptstadt des Rheingaus. Mit seinen rund 18.000 Einwohnern , verteilt über 5 Ortschaften bietet diese historische Gutenberg-Stadt neben einer funktionierenden Infrastruktur über Schulen, Einkaufsmärkte, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie ärztliche Versorgung natürlich auch über einen hohen Freizeitwert. Eltville überzeugt durch seine naturnahe Anbindung und seinen lukullischen Angebotsmöglichkeiten. Diverse Straußwirtschaften der ortsansässigen Winzer dieser beliebten Weinbauregion laden zu unkomplizierten Weinproben und kleinen Leckereien ein. Verkehrsanbindung: Westlich von Wiesbaden gelegen, erreichen Sie Eltville über die A66 bzw. B42 nach ca. 15km Autofahrt und genießen die schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Über die B260 gelangen Sie in Richtung Norden zur Kreisstadt Bad Schwalbach. Neben der Möglichkeit, Eltville mit der Deutschen Bahn zu erreichen, wird die Stadt auch von der Köln-Düsseldorfer Rheinschifffahrt auf dem Wasserweg angesteuert. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 35 Minuten Autofahrt erreichbar. Der Rheingau hat als Kulturland zahlreiche Sehenswürdigkeiten zu bieten, darunter kulturgeschichtlich interessante Schlösser, Burgen, Klöster und Kirchen, teilweise mit Weingütern, Gastronomie und Hotellerie, darunter Schloss Reinhartshausen in Eltville-Erbach, Kloster Eberbach in Eltville, Schloss Vollrads in Oestrich-Winkel, Burg Schwarzenstein in Geisenheim und Schloss Johannisberg in Geisenheim-Johannisberg mit seiner Basilika.

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 172.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25072004 - 65343 Eltville am Rhein

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com