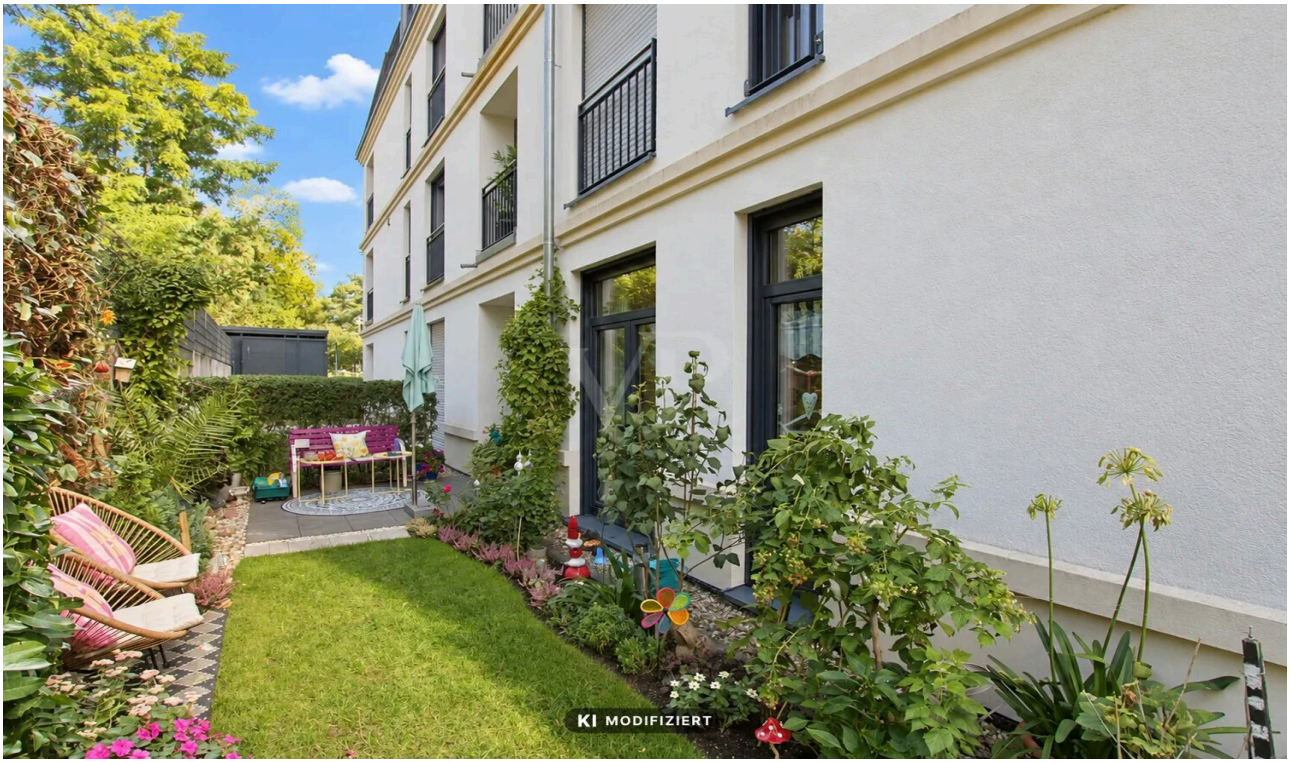
Eltville am Rhein

Stufenlose Eleganz mit Terrasse, Garten und diskretem Service

Objektnummer: 26072004



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.47 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26072004
Wohnfläche	ca. 67.47 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

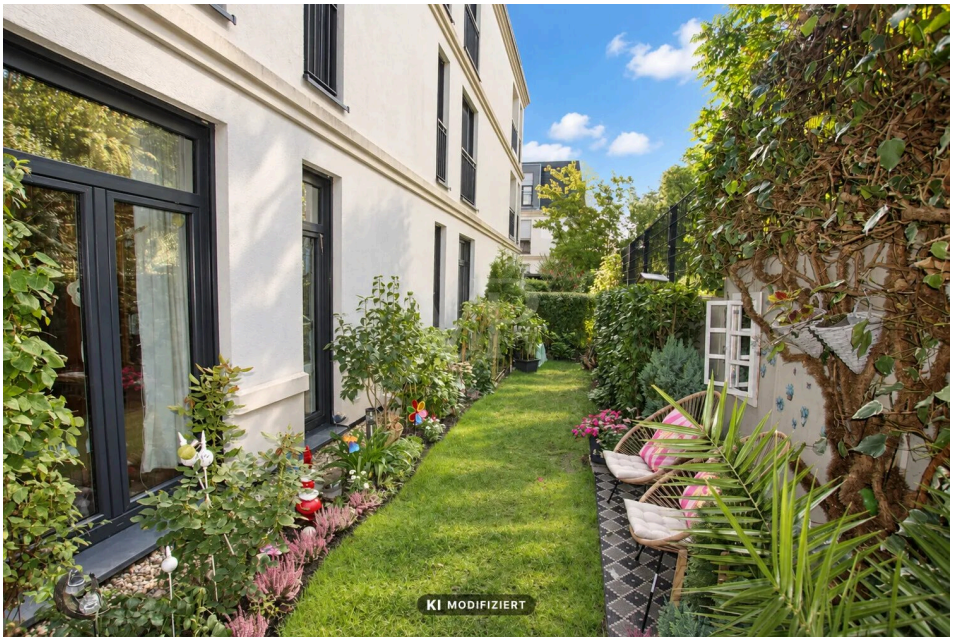
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	52.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie

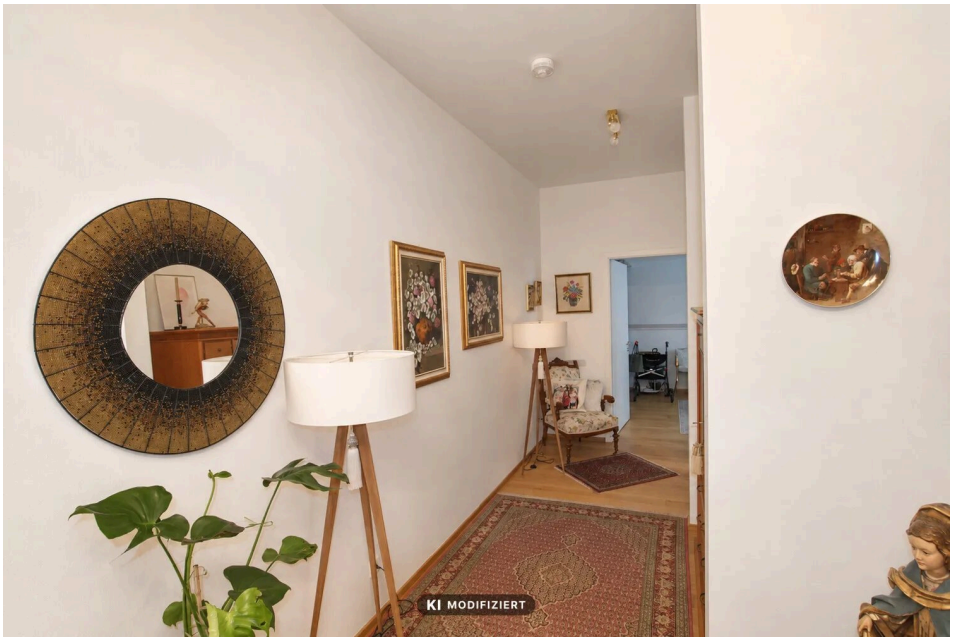




Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

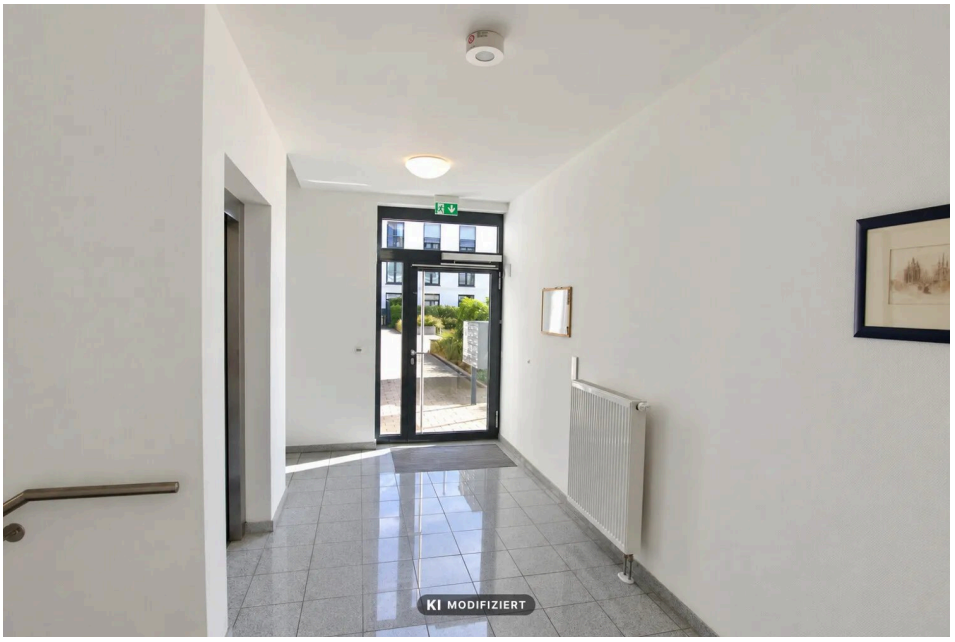
Die Immobilie

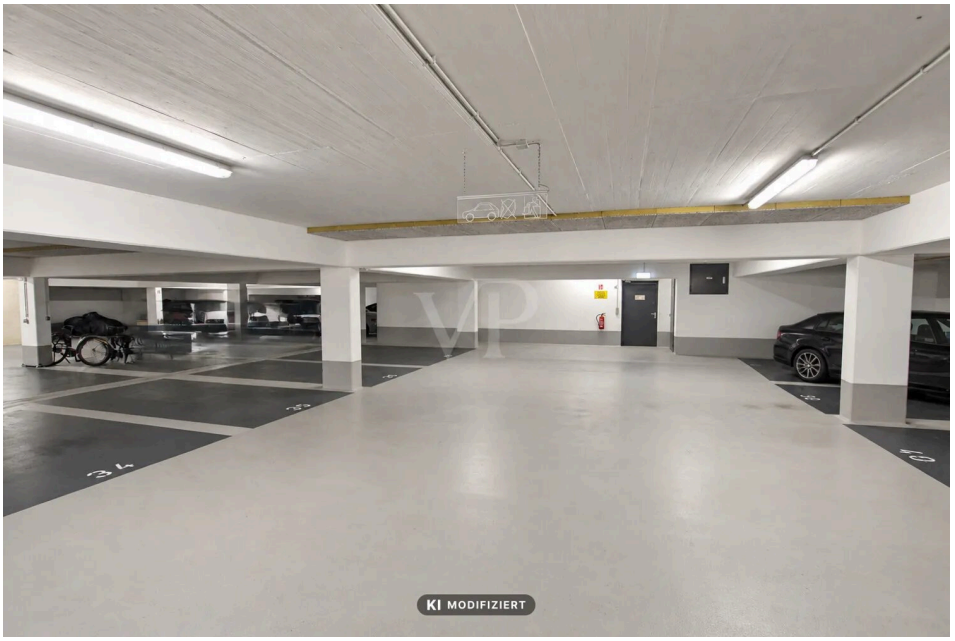




Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie





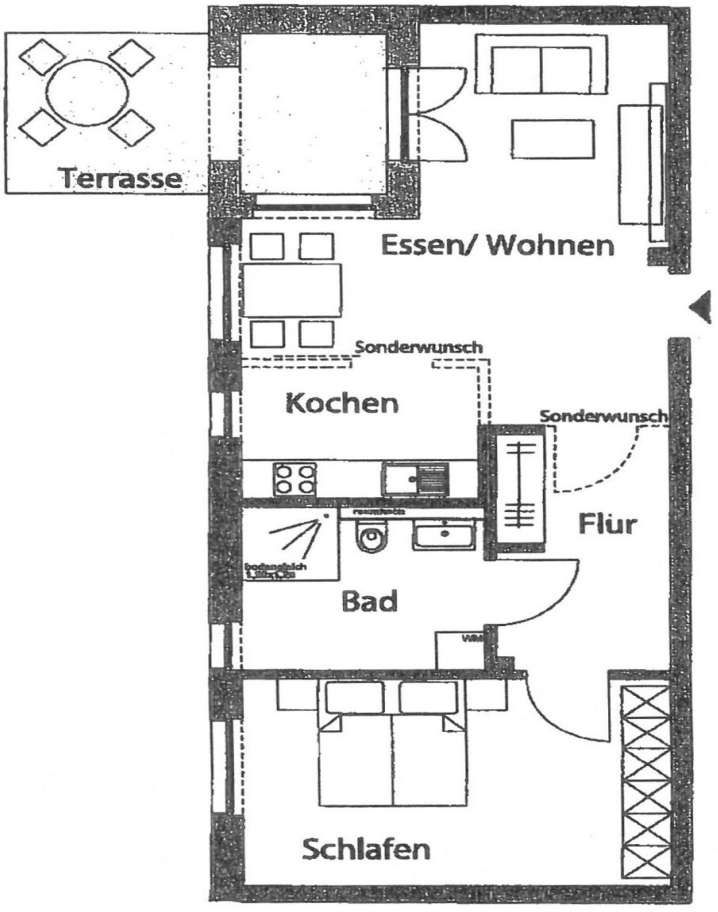
Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Ein erster Eindruck

Im Herzen von Eltville zentral gelegen und dennoch ruhig, liegt diese moderne, barrierefreie Zwei- Zimmer-Erdgeschosswohnung. Sie verbindet ein angenehmen Umfelds mit den Erleichterungen eines Hauses, das den Alltag sehr genau kennt. Auf ca. 67,47 qm entfaltet sich ein klarer, wohnlicher Grundriss.
Der Wohn-Essbereich erhält durch bodentiefe Fenster viel Helligkeit und öffnet sich zur Terrasse beziehungsweise zur überdachten Loggia mit angrenzendem Garten. Hier entsteht ein geschützter Platz im Freien, nah am Wohnraum, und leicht erreichbar.
Parkettboden bringt Wärme in die Räume und weiße Holztüren setzen einen ruhigen, wertigen Akzent. Die praktische Küche bleibt eigenständig, so dass Kochen und Wohnen angenehm getrennt sind, ohne den kurzen Weg zum Esstisch zu verlieren.
Das Schlafzimmer und das barrierefreie Tageslicht- Duschbad liegt als privater Rückzugsraum sinnvoll abseits des alltäglichen Geschehens.
Besonders sorgfältig ist der Komfort im Detail gedacht.
Breite Türöffnungen und die rollstuhlgerechte Ausführung geben der Wohnung eine altersgerechte, freundlichen Atmosphäre. Auch der Aufzug im Haus fügt sich in dieses Prinzip ein, bequem im Alltag und selbstverständlich hilfreich, wenn Wege, Einkäufe oder Besuche anstehen.

Das Konzept des betreuten Wohnens erweitert die eigenen vier Wände um genau jene Unterstützung, die bei Bedarf den Tagesablauf entlastet. Pflegeleistungen, Essen und Wäscheservice können einzeln gebucht werden. So bleibt die Wohnung ein privater, eigenständiger Ort, während hilfreiche Dienste in greifbarer Nähe zur Verfügung stehen. Diese Verbindung aus Selbstständigkeit und Sicherheit prägt die Adresse auf angenehme Weise, ohne dem Wohnen seinen persönlichen Charakter zu nehmen.
Das Haus wurde 2016 fertiggestellt und die helle Wohnung präsentiert sich sehr gepflegt, mit einer gehobenen Ausstattung, die im täglichen Gebrauch überzeugt.
Beheizt wird die Wohnung über ein Blockheizkraftwerk, ein zeitgemäßer und verlässlicher Standard.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für 25.000 EUR erworben werden kann. Damit ist auch das Ankommen im Haus komfortabel gelöst und ein Aufzug bringt Sie bequem und sicher aus der Tiefgarage auf Ihre Ebene.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss-Wohnung
- Betreutes Wohnen (Pflege, Essen, Wäscheservice einzeln buchbar)
- Hochwertige Ausstattung
- Aufzug im Haus
- Rollstuhlgerecht
- Breite Türöffnungen
- Bodentiefe Fenster
- Parkettboden
- Holztüren
- Abgeschlossene Küche (Einbauküche)
- Tageslicht-Duschbad (Behindertengerecht)
- Terrasse /Loggia mit Garten
- 1 Tiefgaragenstellplatz à € 25.000,- (eigenes Grundbuch)

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Alles zum Standort

Eltville am Rhein besticht als charmante, wohlhabende Stadt am malerischen Rhein mit einer stabilen und gepflegten Infrastruktur. Die Lage im Rheingau-Taunus-Kreis, eingebettet in die attraktive Wirtschaftsregion Mainz/Wiesbaden/Frankfurt, bietet eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnambiente und bester Erreichbarkeit. Die Stadt zeichnet sich durch ein exklusives, niedrigdichtes Wohnumfeld aus, das Sicherheit und langfristige Wertbeständigkeit verspricht – ideale Voraussetzungen für Menschen, die Komfort und Lebensqualität in einem anspruchsvollen Umfeld suchen.

Die unmittelbare Umgebung von Eltville präsentiert sich als ein Ort der Ruhe und Geborgenheit, der besonders Senioren ein behagliches Zuhause bietet. Die Nähe zum Rhein und die gepflegten Grünanlagen schaffen eine harmonische Atmosphäre, die zum entspannten Verweilen und zur Erholung einlädt. Hier genießen Sie die Vorzüge einer kleinen Stadt mit überschaubarer Größe, die dennoch alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben bereithält.

In fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestalten. Für Ihre Gesundheit stehen mehrere renommierte Arztpraxen zu Fuß entfernt zur Verfügung. Ebenso sind mehrere Apotheken in nur vier Gehminuten erreichbar.
Diese exzellente medizinische Versorgung garantiert schnelle und unkomplizierte Hilfe im Bedarfsfall. Für sanfte Bewegung und Wohlbefinden laden der Stadtpark, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie der nahegelegene Rhein zu Spaziergängen und gesundheitsfördernden Aktivitäten ein. Die Nähe zum Eltville Bahnhof, der in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen.

Auch das kulturelle und gesellschaftliche Leben kommt nicht zu kurz: Das Pfarrzentrum St. Peter & Paul sowie das Mehrgenerationenhaus bieten vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung und Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten, was besonders für Senioren ein wertvoller Bestandteil eines erfüllten Lebens ist. Einkaufsmöglichkeiten sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung mit allen täglichen Bedürfnissen.

Diese Kombination aus exzellenter medizinischer Infrastruktur, ruhiger Lage und guter Anbindung macht Eltville am Rhein zu einem besonders attraktiven Wohnort für Senioren, die Wert auf Sicherheit, Komfort und Lebensqualität legen. Hier finden Sie ein behagliches Zuhause, das Ihnen Geborgenheit und eine aktive, sorgenfreie Lebensgestaltung ermöglicht.

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26072004 - 65343 Eltville am Rhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com