

Exposé

Einfamilienhaus in Eltville

**Provisionsfrei! Architektenhaus mit Split-Level-Bauweise
in ruhiger Lage von Martinthal**



Objekt-Nr. OM-457251

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
E. Klärner

Wiesenstraße 10
65344 Eltville
Hessen
Deutschland

Baujahr	1979	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	661,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	228,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Architektenhaus aus dem Baujahr 1979 in attraktiver Wohnlage von Martinthal.

Die Immobilie überzeugt durch ihre besondere Split-Level-Bauweise, großzügige Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit

Gäste-WC. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Wenige Stufen tiefer eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angenehmer Offenheit und direktem Anschluss an die Küche. Die besondere Architektur schafft hier ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl. Vom Wohnbereich aus führt eine elegante Wendeltreppe in das Untergeschoss.

Im oberen Wohnbereich befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Gartengeschoss bietet zusätzliche vielseitige Nutzflächen. Hier befinden sich ein Büro, eine weitere Küche mit direktem Bezug zum Garten, ein Wellnessbereich mit Sauna und Solarium sowie mehrere Kellerräume, Hausanschluss- und Heizungsraum und der Raum für den Öltank. Die Heizung ist eine Niedertemperaturheizung.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Freiberufler oder Käufer, die großzügiges Wohnen mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Renovierungs- und Sanierungsarbeiten haben ständig stattgefunden.

Ausstattung

Highlights:

Architektenhaus in Split-Level-Bauweise

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Zwei Wohnebenen plus ausgebautes Gartengeschoss

Sauna und Solarium

Zusätzliche Küche mit Gartenzugang

Kamine im Unter/Kellergeschoss sowie im Wohnzimmer-Essbereich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Eltville-Martinthal ist ein malerischer Ortsteil von Eltville am Rhein, der durch seinen historischen Charme und die idyllische Lage mitten in den Weinbergen des Rheingaus besticht.

Martinthal bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zu Eltville und Wiesbaden ermöglicht den Bewohnern eine schnelle Anbindung an größere Städte und deren umfangreiche Angebote an Kultur, Shopping und Arbeitsplätzen.

Naturliebhaber kommen in Martinsthal voll auf ihre Kosten. Die umliegenden Weinberge und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Wanderwege und Aussichtspunkte bieten beeindruckende Panoramen über den Rheingau.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

