



Objekt 1-25-030

Eltville: Gemütliches Familienhaus in Erbach!



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Reihenmittelhaus
Baujahr	ca. 1920
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Grundstücksfläche	ca. 205 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>

449.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	274,8 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

65346 Eltville



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses Einfamilienhaus aus den 1920er Jahren ist kein Neubau von der Stange – es ist ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und einem liebevoll gepflegten Herz. Über die Jahre hinweg wurde es behutsam in Schuss gehalten, modernisiert, ohne seinen ursprünglichen Charme zu verlieren. Man spürt sofort: Hier wurde nicht nur gewohnt – hier wurde gelebt.

Im Erdgeschoss öffnet sich hinter der Haustür ein durchdachtes Raumkonzept: Das Büro liegt ruhig zur Seite, perfekt für konzentriertes Arbeiten oder kreative Rückzugsorte. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich, in den sich nahtlos die moderne Küche einfügt – offen, kommunikativ und mit viel Raum für Familienleben, Gäste und gute Gespräche. Große Fenster bringen Licht ins Haus und verbinden den Innenraum mit dem Grün draußen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC.

Eine Treppe führt hinauf ins Dachgeschoss – wohlig warm unter Schrägen, mit Charakter und Raum für Rückzug. Drei Schlafzimmer bieten Platz für Träume, Kinder, Gäste oder Hobbys. Dazu: ein weiteres Zimmer, das sich je nach Lebensphase verwandeln lässt – heute vielleicht Spielzimmer, morgen Bibliothek oder gemütliche Lesecke.

Und auch draußen überzeugt das Haus mit viel Gefühl: Von der Küche aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse – der perfekte Ort für Frühstück im Freien, Sommerabende mit Freunden oder einfach mal die Füße hochlegen. Der Garten dahinter ist liebevoll angelegt, bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen – ein kleines grünes Paradies mitten im Alltag. Hier verbinden sich Innen und Außen zu einem harmonischen Ganzen.

Sie sind neugierig? Wir laden Sie herzlich ein zu einem gemeinsamen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Einfahrt mit Stellplatzmöglichkeit
 - Gemütlicher Garten
 - Einbauküche
 - Offener Wohn- und Essbereich
 - Terrasse
-

Lage

Eltville-Erbach, ein malerischer Ortsteil von Eltville am Rhein, liegt im Herzen des Rheingaus und ist bekannt für seine idyllische Lage und den charmanten Weinanbau. Eingebettet zwischen den sanften Hügeln der Weinberge und dem malerischen Rheinufer, bietet Erbach eine einzigartige Kombination aus natürlicher Schönheit und historischer Bedeutung. Die Region ist berühmt für ihre erstklassigen Weine und ihre traditionsreichen Weingüter. Mit seiner guten Anbindung an die Stadt Wiesbaden sowie seiner Nähe zur Autobahn A66, ist Erbach sowohl für Pendler als auch für Besucher leicht erreichbar.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 0611/364-86999

 info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...;
3. Ihren Namen;
4. Ihre vollständige Anschrift;
5. Ihre Unterschrift;
6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde