

# EBERBACHER HOF

## HALLGARTEN



7 HOCHWERTIGE WOHNEINHEITEN MIT 61 BIS 97 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



# KFW

## EFFIZIENZHAUS

ENERGETISCHE  
SANIERUNG  
NACH KFW 70 EE



PROJEKT

04



INVESTMENT

10



LAGE

15



WOHNUNGEN

20

# 25 %

## TILGUNGSZUSCHUSS

TILGUNGSZUSCHUSS  
VON DER KFW  
VON BIS ZU 25 %

# 84 %

## SANIERUNGS- KOSTENANTEIL

BIS ZU 84 % FÜR  
DIE DENKMAL-  
ABSCHREIBUNG



AUF EINEN BLICK

60



KONTAKT

61

PROJEKT

**STEUERN REDUZIEREN.  
VERMÖGEN AUFBAUEN.  
SACHWERT SICHERN.**

[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

---

# EBERBACHER HOF

## HALLGARTEN

EINLEITUNG

# HISTORISCHE SUBSTANZ. RENDITESTARKES INVESTMENT.

Der Eberbacher Hof in Hallgarten ist ein historisches Einzelkulturdenkmal aus dem Jahr 1670, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1100 zurückreichen. Im Rahmen einer umfassenden Sanierungsphase entstehen sieben hochwertige Wohneinheiten mit 61 bis 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Durch die behutsame Transformation bleibt der historische Charakter des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig zeitgemäßer Wohnkomfort auf Neubau-niveau mit den steuerlichen Vorteilen eines Denkmals geschaffen.

Somit entsteht ein Investment mit nachvollziehbarer wirtschaftlicher Logik: Denkmalabschreibung, KfW-Förderung, Tilgungszuschuss und laufende Miet-einnahmen greifen ineinander und schaffen optimale Voraussetzungen für eine rentable Kapitalanlage.

AUF EINEN BLICK

# DIE WESENTLICHEN RAHMENDATEN

Die Kombination aus steuerlichen Vorteilen, Fördermitteln und stabilen Erträgen ermöglicht eine wirtschaftlich tragfähige Investitionsstruktur.



## 7 WOHNHEINHEITEN

WOHNFLÄCHEN VON 61 M<sup>2</sup> BIS 97 M<sup>2</sup>



## 25% TILGUNGSZUSCHUSS

TILGUNGSZUSCHUSS VON DER KFW VON BIS ZU 25 %



## 61 BIS 97 M<sup>2</sup>

FÜR SINGLES, PAARE UND KLEINERE FAMILIEN



## KFW 70 EE

ENERGETISCHE SANIERUNG NACH KFW 70 EE



## 2 BIS 4 ZIMMER

FLEXIBEL FÜR UNTERSCHIEDLICHE MIETERPROFILE



## 84% SANIERUNGSKOSTENANTEIL

BIS ZU 84 % FÜR DIE DENKMALABSCHREIBUNG



EBERBACHER HOF

## **STEUERN REDUZIEREN. VERMÖGEN AUFBAUEN. SACHWERT SICHERN.**

Durch die behutsame Transformation bleibt der historische Charakter des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig zeitgemäßer Wohnkomfort auf Neubauniveau mit den steuerlichen Vorteilen eines Denkmals geschaffen.

Somit entsteht ein Investment mit nachvollziehbarer wirtschaftlicher Logik: Denkmalabschreibung, KfW-Förderung, Tilgungszuschuss und laufende Mieteinnahmen greifen ineinander und schaffen optimale Voraussetzungen für eine rentable Kapitalanlage.

# HISTORISCHER FLAIR MIT MODERNER WOHNQUALITÄT

Die Sanierung verbindet den Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz mit einem klar definierten, technisch und wirtschaftlich belastbaren Modernisierungskonzept und erfüllt den Anspruch an eine hohe, anspruchsvolle Wohnqualität auf Neubauniveau.



## IST-ZUSTAND

Der Eberbacher Hof in Hallgarten befindet sich aktuell im unsanierten Originalzustand. Das ehemalige Weingut, dessen Grundmauern bis ins 11. Jahrhundert zurückreichen, wird denkmalgerecht in sieben moderne Wohneinheiten umgewandelt. Dabei bleiben die historischen Elemente wie das Fachwerk und der Gewölbekeller vollständig erhalten und werden sorgfältig restauriert.



## SANIERUNGSKONZEPT

Das Sanierungskonzept ist vollständig ausgearbeitet und mit dem Denkmalamt abgestimmt. Ziel ist es, den historischen Charakter des Einzelkulturdenkmals zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort auf Neubauniveau zu schaffen. Das denkmalgeschützte Gebäude sowie die Nebengebäude werden umfassend energetisch nach dem KfW 70 EE-Standard saniert. Dieses gewährleistet eine hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

# ÜBER JAHRHUNDERTE GEWACHSENE IDENTITÄT

Die Geschichte des Eberbacher Hofes ist eng mit dem Kloster Eberbach verbunden, einem der bedeutendsten Zisterzienserklöster Europas. Bereits im 12. Jahrhundert entstand der Hof als klösterlicher Wirtschaftsbetrieb in Hallgarten zur Versorgung der Abtei.

Hallgarten wurde 1112 erstmals urkundlich erwähnt, 1162 ist die Fläche als „Grangie“ dokumentiert. Der Hof entwickelte sich auf Fundamenten um 1100 und blieb über Jahrhunderte Teil des klösterlichen Besitzes.

Im Laufe der Jahrhunderte wandelte sich der Hof – vom Wirtschaftshof zur Gastwirtschaft „Zum Hirsch“ und später zum Weingut Kempnich.

Heute steht der Eberbacher Hof als Einzelkulturdenkmal für rund neun Jahrhunderte Rheingauer Geschichte – geprägt von klösterlichen Ursprüngen, bäuerlicher Tradition und Weinkultur.



INVESTMENT

# DIE INVESTMENTLOGIK IN VOLLSTÄNDIGER AUSFÜHRLICHKEIT.



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# DIE ENTSCHEIDENDEN VORTEILE AUF EINEN BLICK

Die wirtschaftliche Logik des Projekts erschließt sich am schnellsten über die vier Faktoren Förderung, Tilgungszuschuss, Abschreibung und Mieteinnahmen.



## **KFW-EFFIZIENZHAUS 70 EE**

ENERGETISCHE SANIERUNG MIT ZUGANG ZU FÖRDERPROGRAMMEN



## **84 % SANIERUNGSKOSTENANTEIL**

FÜR DIE DENKMALABSCHREIBUNG STEUERLICH WIRKSAM



## **25 % TILGUNGZUSCHUSS**

NIEDRIGERE ZINSLAST DURCH GERINGERE RESTSCHULD



## **14,00 €/M<sup>2</sup> KALTMIETE**

SOLIDES MIETUMFELD FÜR KAPITALANLEGER



#### INVESTMENTPRINZIP

## NICHT NUR RENDITE, SONDERN STRUKTUR.

Ein erheblicher Teil des eingesetzten Kapitals fließt in die Sanierungskosten des Einzelkulturdenkmals. Dieser Anteil kann über mehrere Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Für Kapitalanleger bedeutet das eine deutliche Reduzierung der Steuerlast und damit einen relevanten Rückfluss in die Gesamtliquidität des Investments.

Parallel erfüllt das Objekt den Standard KfW 70 EE. Dadurch entsteht Zugang zu förderfähigen Finanzierungsbausteinen, bei denen nicht nur die Konditionen, sondern auch echte Tilgungszuschüsse von Bedeutung sind. Die Kombination aus Förderung, Tilgungszuschuss, Abschreibung und Mieteinnahmen führt positiv zu einer stark verbesserten ökonomischen Betrachtung des Gesamtinvestments.

# ERTRAG, STEUERVORTEIL UND SUBSTANZ SYSTEMATISCH KOMBINIERT

Die Struktur dieser Investition zielt darauf ab, reale Werte, steuerliche Hebel und laufende Einnahmen effizient miteinander zu verzahnen.



## VORTEIL 1

### DENKMALOBJEKT AUF MODERNEM NEUBAUNIVEAU

Das eingesetzte Kapital fließt in eine reale Immobilie mit historischer Substanz, einer sorgfältig geplanten energetischen Sanierung und zeitgemäßem Wohnkomfort auf Neubauniveau.



## VORTEIL 2

### STEUERLICHE WIRKSAMKEIT DER SANIERUNGSKOSTEN

Die Denkmalabschreibung reduziert über Jahre hinweg die steuerliche Belastung. Damit wirkt ein erheblicher Teil des Kaufpreises nicht nur als Investition, sondern zusätzlich als steuerlicher Hebel.



## VORTEIL 3

### FÖRDERUNG, ZUSCHUSS UND LAUFENDE EINNAHMEN

Durch den energetischen Sanierungsstandard KfW 70 EE und den Tilgungszuschuss wird die Finanzierung zusätzlich entlastet, während die Immobilie zugleich Mieteinnahmen generiert.



#### DENKMAL-AFA

## BIS ZU 84 % SANIERUNGSKOSTENANTEIL FÜR DIE ABSCHREIBUNG.

Bei einem Denkmalinvestment ist entscheidend, welcher Teil des Kaufpreises auf die anerkannten Sanierungsmaßnahmen entfällt. Laut Projektstruktur fallen bis zu 84 % des Kaufpreises in diesen Bereich und können damit über die Laufzeit steuerlich geltend gemacht werden.

Das bedeutet für Anleger keine pauschale Steuerersparnis, wohl aber einen sehr relevanten Hebel, der in Verbindung mit der persönlichen Einkommenssituation erhebliche Vorteile in der Gesamtbetrachtung erzeugt.

Hinweis: Maßgeblich sind die finale Aufteilung, die individuellen steuerlichen Verhältnisse und die Beratung durch den steuerlichen Ansprechpartner.

#### KFW & ZUSCHUSS

## FÖRDERUNG UND ZUSCHUSS ALS REALER FINANZIERUNGSVORTEIL

Der KfW-Standard 70 EE eröffnet Zugang zu förderfähigen Programmen. Für Anleger ist dabei nicht nur der Zins relevant, sondern auch der Tilgungszuschuss. Er reduziert den Rückzahlungsbetrag des Darlehens und wirkt damit wie eine unmittelbare Entlastung auf die Finanzierung.

In der Gesamtlogik des Projekts ergänzt dieser Mechanismus die Denkmalabschreibung: Während die AfA steuerlich entlastet, senkt der Zuschuss die Finanzierungsbelastung. Darin liegt die Stärke der Kombination.

Hinweis: Förderhöhe und Bewilligung hängen von den zum Finanzierungszeitpunkt gültigen Programmbedingungen ab.

LAGE

# HALLGARTEN VERBINDET RHEINGAU-RUHE MIT STABILER REGIONALER NACHFRAGE.



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)



STANDORTPROFIL

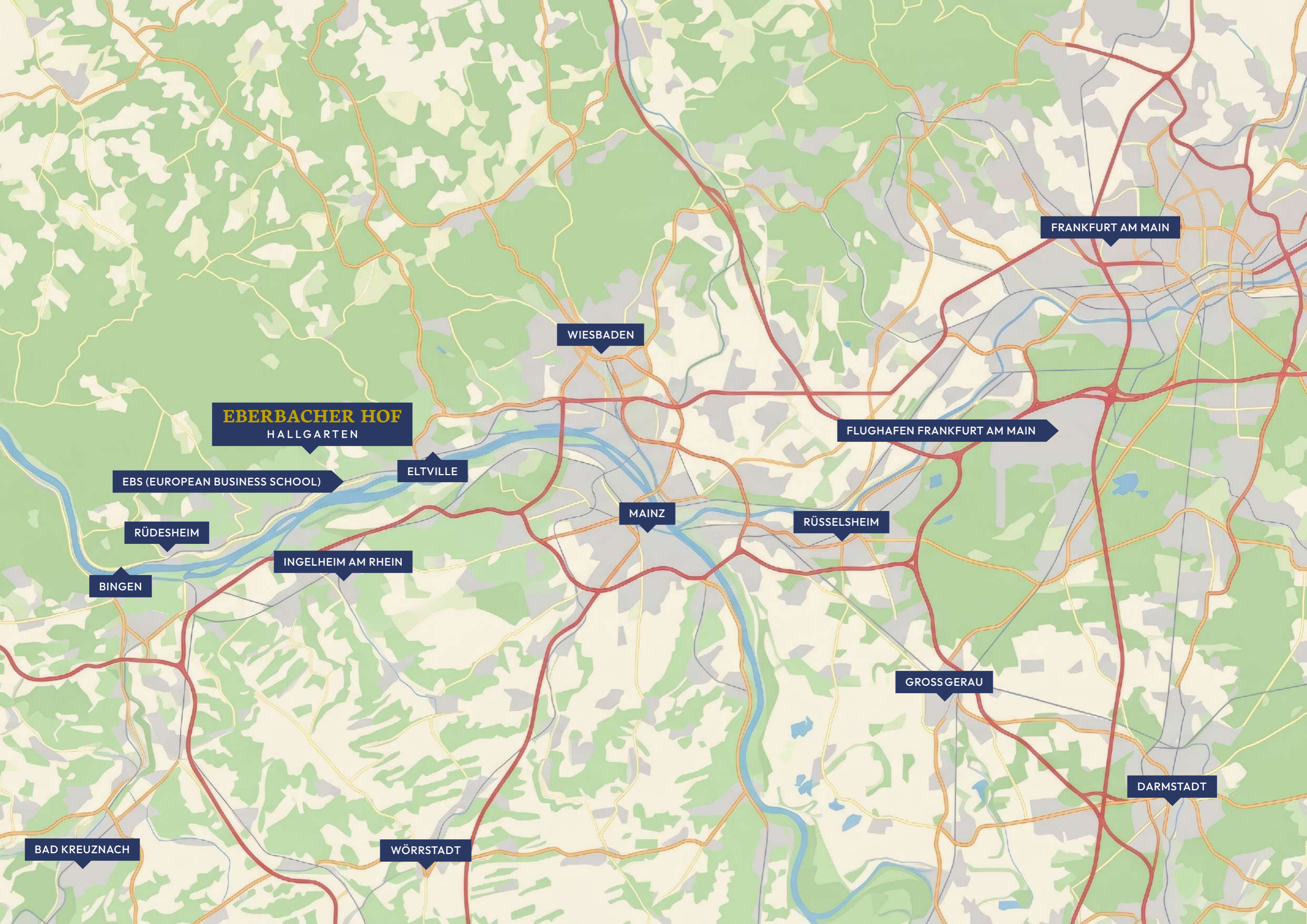
## VOR DEN TOREN VON FRANKFURT UND WIESBADEN

Der Eberbacher Hof liegt in Hallgarten, einem Ortsteil von Oestrich-Winkel im Rheingau – einer Region mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Für Kapitalanleger entscheidend ist die Kombination aus ruhigem Umfeld und Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren.

Die gewachsene Struktur, die historische Prägung und die begrenzte Neubautätigkeit sorgen für ein knappes Angebot an hochwertigem Wohnraum. Daraus entsteht ein Mietmarkt,

der nicht von kurzfristigen Trends, sondern von nachhaltiger Nachfrage geprägt ist.

Gleichzeitig profitieren Anleger von der guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Wiesbaden, Mainz und Frankfurt sind schnell erreichbar und erweitern den Einzugsbereich deutlich. Der Standort bietet damit eine klare Grundlage für langfristig stabile Investitionen.



**EBERBACHER HOF**  
HALLGARTEN

EBS (EUROPEAN BUSINESS SCHOOL)

ELTVILLE

WIESBADEN

FRANKFURT AM MAIN

FLUGHAFEN FRANKFURT AM MAIN

RÜDESHEIM

MAINZ

RÜSSELSHEIM

INGELHEIM AM RHEIN

GROSSGERAU

BINGEN

DARMSTADT

BAD KREUZNACH

WÖRRSTADT

MIKROLAGE

# HOHE LEBENSQUALITÄT MIT KONSTANTER NACHFRAGE

Hallgarten steht für ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld mit gewachsener Struktur. Historische Bebauung und klare Wohnqualität machen den Standort besonders attraktiv für Mieter, die Wert auf Beständigkeit und ein gepflegtes Umfeld legen.

Ein wesentlicher Nachfragefaktor ist die Nähe zur European Business School (EBS). Sie sorgt dauerhaft für Bedarf an hochwertigem Wohnraum – durch Studierende, Dozenten und Fachkräfte.

In Kombination mit einer guten Nahversorgung und hoher Aufenthaltsqualität entsteht ein stabiler Mietermarkt. Für Kapitalanleger bedeutet das: verlässliche Vermietbarkeit und langfristige Nachfrage.



# RHEINGAU UND RHEIN-MAIN ALS STABILE BASIS

Der Rheingau gehört zu den etablierten Wohnlagen im erweiterten Rhein-Main-Gebiet. Die Region verbindet wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität und bietet damit eine solide Grundlage für Immobilieninvestments. Wiesbaden und Mainz sind schnell erreichbar, Frankfurt liegt im direkten Einzugsbereich.

Daraus ergibt sich ein großer Arbeitsmarkt mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig bleibt die Region frei von kurzfristigen Übertreibungen. Die Entwicklung ist konstant und nachhaltig – ein entscheidender Vorteil für Anleger, die auf langfristige Sicherheit setzen.



## WIESBADEN

🚗 ca. 21 Min. | 21 km



## MAINZ

🚗 ca. 28 Min. | 31 km



## FRANKFURT AM MAIN

🚗 ca. 40 Min. | 57 km

WOHNUNGEN

# SIEBEN EINHEITEN MIT KLARER VERMIETUNGSLOGIK.

[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# **MODERNER WOHNKOMFORT TRIFFT GESCHICHTE**

Im Zuge der behutsamen Sanierung des denkmalgeschützten Eberbacher Hofes nach KfW 70 EE-Standard entstehen insgesamt 7 moderne Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 61 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>.

Das Architekturkonzept mit durchdachten und funktionalen Grundrissen vereint Stil, Qualität und Energieeffizienz – zum Einsatz kommen ausgewählte Baumaterialien, die darauf ausgelegt sind, hohen Wohnkomfort zu bieten und gleichermaßen eine hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

In den Innenräumen wird hochwertiges Echtholzparkett verlegt, während in den Küchen und Bädern moderne Fliesen zum Einsatz kommen. Die komplett neu gestalteten Badezimmer sind mit hochwertigen Sanitärobjekten von renommierten Markenherstellern ausgestattet.

Damit wird zeitgemäßer Wohnraum geschaffen, der nach Abschluss der Arbeiten einem Neubau entspricht – mit modernstem Wohnkomfort, aber dem steuerlichen Vorteil eines Denkmals. Kapitalanleger profitieren von langfristiger Wertstabilität, reduziertem Instandhaltungsaufwand und attraktiven Fördermöglichkeiten. Zudem sprechen die durchdachten Grundrisse und die moderne Ausstattung Singles, Paare und kleine Familien gleichermaßen an. Diese stark nachgefragten und zuverlässigen Zielgruppen sichern eine nachhaltig gute Vermietbarkeit.



# EBERBACHER HOF

## HALLGARTEN



### 7 WOHNUNGEN

DURCHDACHTE GRUNDRISSE  
UND MODERNE AUSSTATTUNG



### 61 BIS 97 M<sup>2</sup>

ENERGETISCHE SANIERUNG  
NACH KFW 70 EE



### 2 BIS 4 ZIMMER

FLEXIBEL FÜR MIETERPROFILE  
UNTERSCHIEDLICHER ART



### Q4 2027

GEPLANTER FERTIGSTELLUNGS-  
TERMIN GEMÄSS PROJEKTPLAN



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 01

[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# MAISONNETTEWOHNUNG MIT PREMIUM-WOHNKOMFORT

Die Einheit im Erdgeschoss bietet einen separaten Zugang und eine strukturierte Raumaufteilung. Dadurch entsteht ein alltagstaugliches Wohnprofil, das in der Vermietung besonders belastbar einsetzbar ist.

Mit 74,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Zimmern adressiert WE01 eine stabile Zielgruppe und ergänzt das Portfolio um eine klar positionierte, wirtschaftlich nachvollziehbare Einheit.



**74,1 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**2 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**ERDGESCHOSS**  
ETAGE



**443.118 €**  
KAUFPREIS

WOHNUNG 01





GRUNDRISS

# WOHNUNG 01

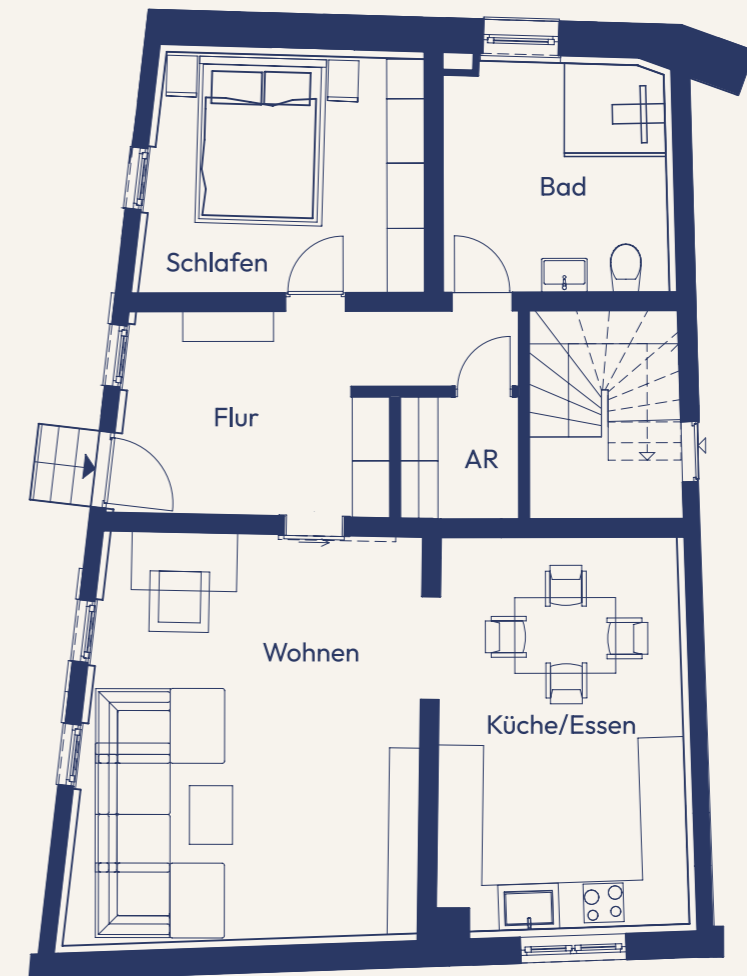
Wohnen	23,66 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	16,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,32 m <sup>2</sup>
Bad	8,86 m <sup>2</sup>
Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>74,10 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss

separater Eingang

2 Zimmer

1 Stellplatz



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 02



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# GROSSZÜGIGE DACHTERRASSE MIT RHEINBLICK

Die im Obergeschoss gelegene Wohnung 02 hat mit 91,65 m<sup>2</sup> eine großzügige Wohnfläche und einen durchdachten Grundriss mit 3 Zimmern.

Die Dachterrasse mit 31,90 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idyllischen Ausblick auf den Rhein.

Das Vermietungsprofil positioniert sich damit klar im oberen Nachfragesegment und bietet eine ideale Grundlage für die hochwertige Vermietung.



**91,65 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**3 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**OBERGESCHOSS**  
ETAGE



**548.067 €**  
KAUFPREIS





GRUNDRISS

# WOHNUNG 02

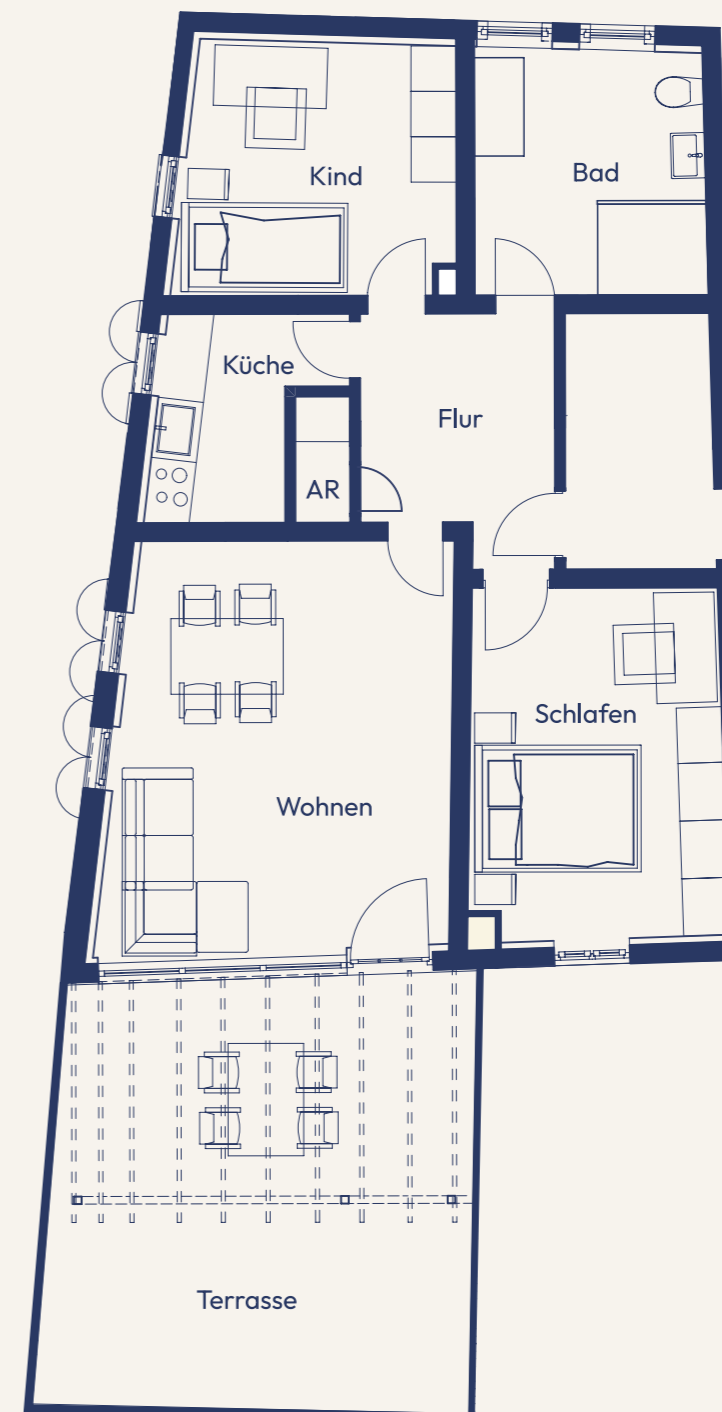
Wohnen	23,95 m <sup>2</sup>
Küche	5,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,41 m <sup>2</sup>
Bad	9,92 m <sup>2</sup>
Flur	7,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,21 m <sup>2</sup>
Terrasse*	15,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>91,65 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss

Dachterrasse

3 Zimmer

1 Stellplatz



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 03



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# ZUSÄTZLICHER KOMFORT DURCH 2 STELLPLÄTZE

Wohnung 03 bietet mit 89,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern eine ausgewogene Raumaufteilung, die flexibel nutzbar für unterschiedliche Haushalte ist.

Es ist die einzige Wohnung im Haus, der gleich zwei Stellplätze zugeordnet sind, was für zusätzlichen Komfort im täglichen Nutzungskontext sorgt und in der Vermietung ein zusätzlicher Pluspunkt ist.



**89,43 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**3 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**OBERGESCHOSS**  
ETAGE



**534.792 €**  
KAUFPREIS







GRUNDRISS

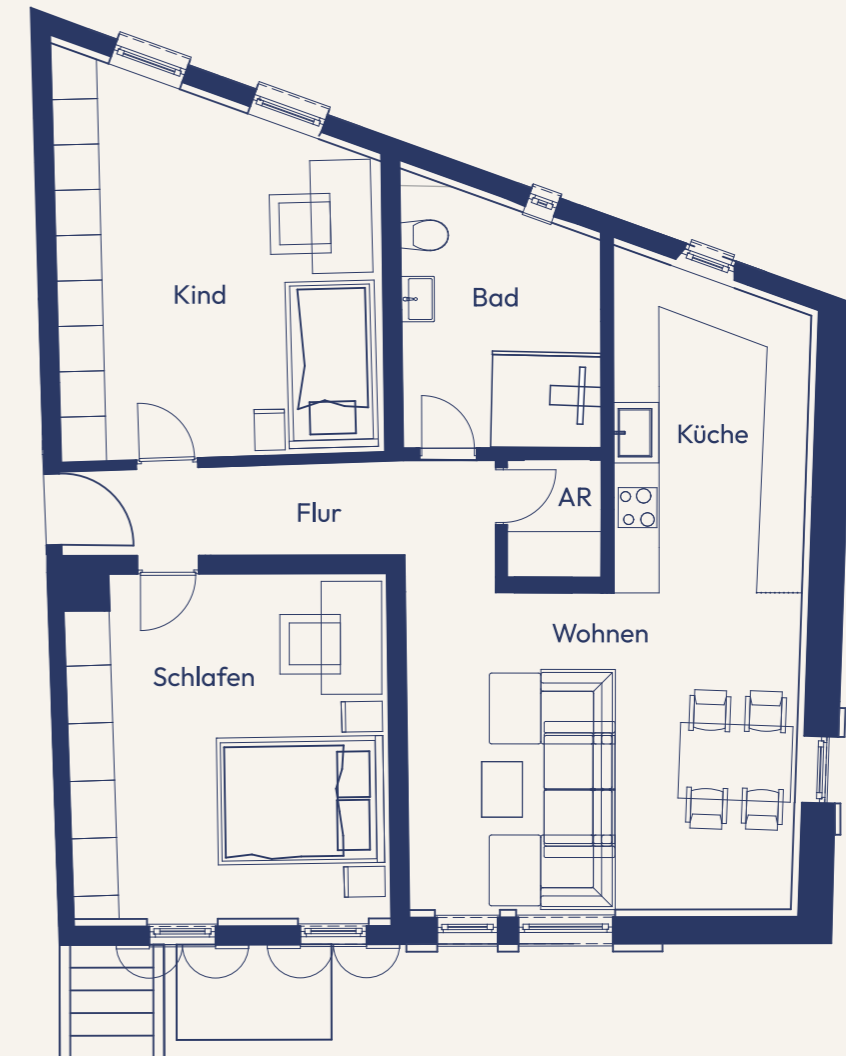
# WOHNUNG 03

Wohnen	21,59 m <sup>2</sup>
Küche	10,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,06 m <sup>2</sup>
Kind	20,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,51 m <sup>2</sup>
Flur	7,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>89,43 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss

1 Stellplatz

3 Zimmer



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 04A



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# DACHGESCHOSSEINHEIT MIT EFFIZIENTER NUTZBARKEIT

Mit 61,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt die im Dachgeschoss gelegene Wohnung 04a über einen kompakten Grundriss mit effizienter Nutzbarkeit.

2 Zimmer sorgen für einen klaren Zuschnitt und damit für eine stabile Zielgruppenansprache.



**61,91 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**2 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**DACHGESCHOSS**  
ETAGE



**370.222 €**  
KAUFPREIS

WOHNUNG 04A





GRUNDRISS

# WOHNUNG 04A

Wohnen/Essen/Kochen 34,12 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,71 m<sup>2</sup>

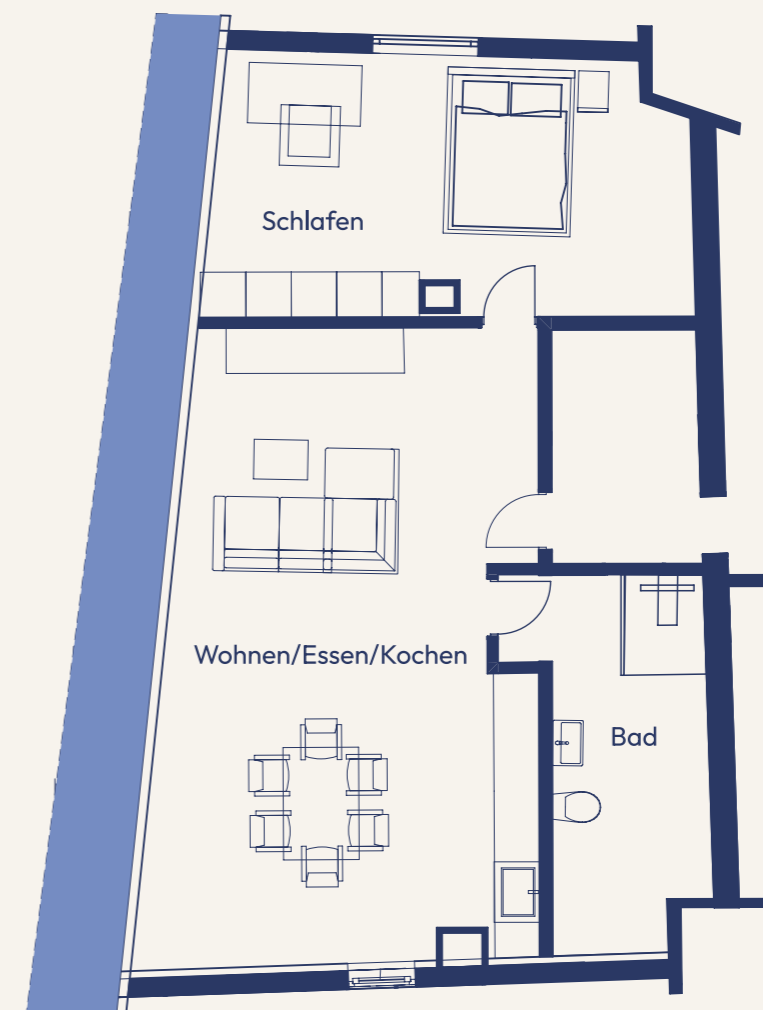
Bad 9,13 m<sup>2</sup>

**Gesamtgröße** 58,96 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

1 Stellplatz

2 Zimmer



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 04B



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# DACHGESCHOSSEINHEIT MIT ZUSÄTZLICHER FLEXIBILITÄT

Wohnung 04b ist wie Wohnung 4a ebenfalls im Dachgeschoss gelegen und hat mit 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ähnliche Größe, bietet jedoch mit 3 Zimmern zusätzliche Flexibilität für Nutzung und Vermietung und spricht damit eine breit gefächerte Mietklientel an.



**61,93 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**3 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**DACHGESCHOSS**  
ETAGE



**370.342 €**  
KAUFPREIS



WOHNUNG 04B



WOHNUNG 04B



GRUNDRISS

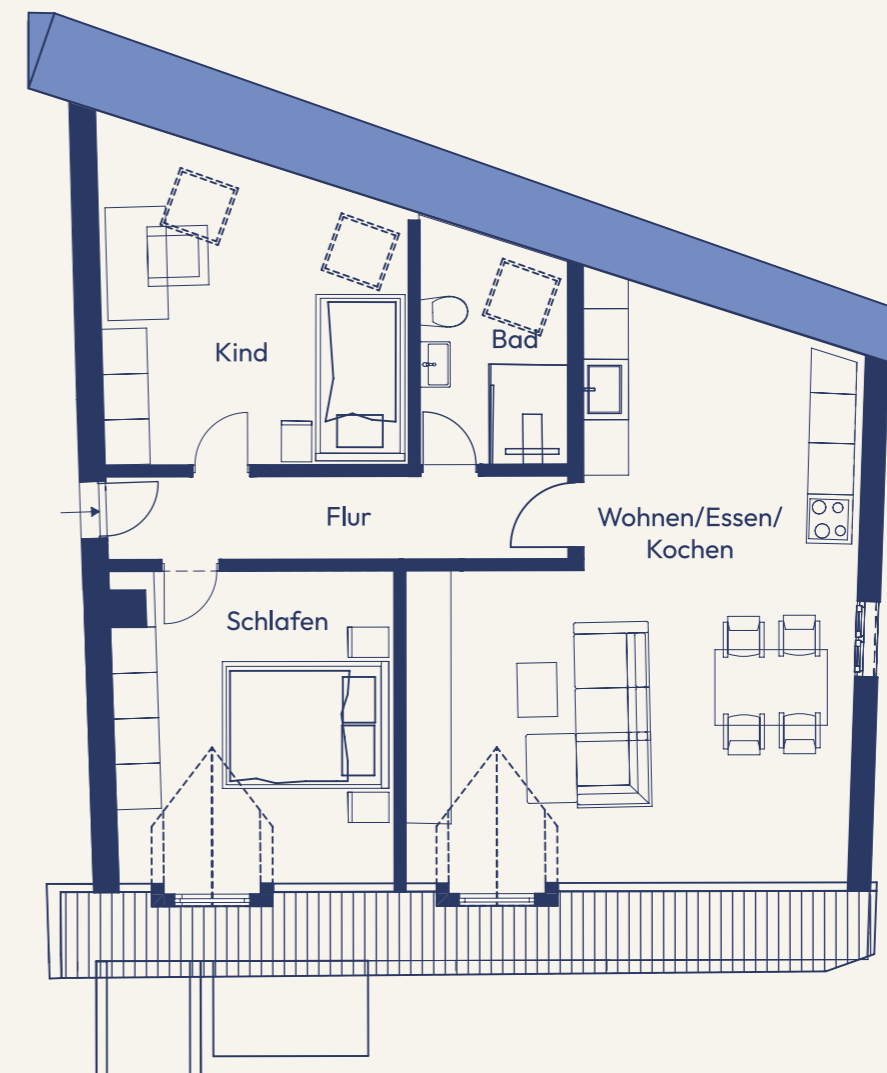
# WOHNUNG 04B

Wohnen/Essen/Kochen	27,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,09 m <sup>2</sup>
Kind	9,58 m <sup>2</sup>
Flur	6,67 m <sup>2</sup>
Bad	2,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>58,96 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss

1 Stellplatz

3 Zimmer



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 05



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# ALLTAGSTAUGLICHER GRUNDRISS MIT KLARER STRUKTUR

Wohnung 05 befindet sich im Nebengebäude und offeriert den Mietern mit 72,23 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern eine alltagstaugliche Fläche mit klarer Struktur, die flexibel nutzbar für breite Zielgruppen ist.

Die Einheit verfügt zudem über ein Gäste-WC, das einen funktionalen Mehrwert in der täglichen Nutzung bietet.



**72,23 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**3 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**EG NEBENGEBÄUDE**  
ETAGE



**431.936 €**  
KAUFPREIS





GRUNDRISS

# WOHNUNG 05

Wohnen	12,56 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	14,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,81 m <sup>2</sup>
Kind	14,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,36 m <sup>2</sup>
WC	3,52 m <sup>2</sup>
Flur	4,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>72,23 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss

Nebengebäude

3 Zimmer

1 Stellplatz



WOHNUNGEN

# WOHNUNG 06



[AUF DER WEBSITE ANSEHEN](#)

# MAISONNETTEWOHNUNG MIT PREMIUM-WOHNKOMFORT

Die im Nebengebäude gelegene Wohnung 06 erstreckt sich als einzige Maisonettewohnung im Projekt über 2 Etagen und ist mit einer Wohnfläche von 97,43 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern gleichzeitig die größte Einheit.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohn-/Essbereich auch das Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das Gäste-WC.

Eine perfekt in die Raumstruktur integrierte Treppe verbindet das Untergeschoss mit dem Obergeschoss, in dem sich zwei weitere Zimmer befinden.



**97,43 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



**4 ZIMMER**  
RAUMAUFTEILUNG



**OG + DG NEBENGEBÄUDE**  
ETAGE



**582.632 €**  
KAUFPREIS





# WOHNUNG 06

## Maisonette unten

Wohnen 13,34 m<sup>2</sup>

Essen 8,17 m<sup>2</sup>

Kochen 9,68 m<sup>2</sup>

Schlafen 12,46 m<sup>2</sup>

Ankleide 4,28 m<sup>2</sup>

Flur 3,12 m<sup>2</sup>

Bad 8,44 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,63 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,20 m<sup>2</sup>

**Gesamtgröße 97,43 m<sup>2</sup>**

## Maisonette oben

Kind 1 15,87 m<sup>2</sup>

Kind 2 11,20 m<sup>2</sup>

Flur 1,38 m<sup>2</sup>



OG + DG

Nebengebäude

4 Zimmer

1 Stellplatz

GRUNDRISS

# WOHNUNG 06

## Maisonette unten

Wohnen 13,34 m<sup>2</sup>

Essen 8,17 m<sup>2</sup>

Kochen 9,68 m<sup>2</sup>

Schlafen 12,46 m<sup>2</sup>

Ankleide 4,28 m<sup>2</sup>

Flur 3,12 m<sup>2</sup>

Bad 8,44 m<sup>2</sup>

WC/Dusche 4,63 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,20 m<sup>2</sup>

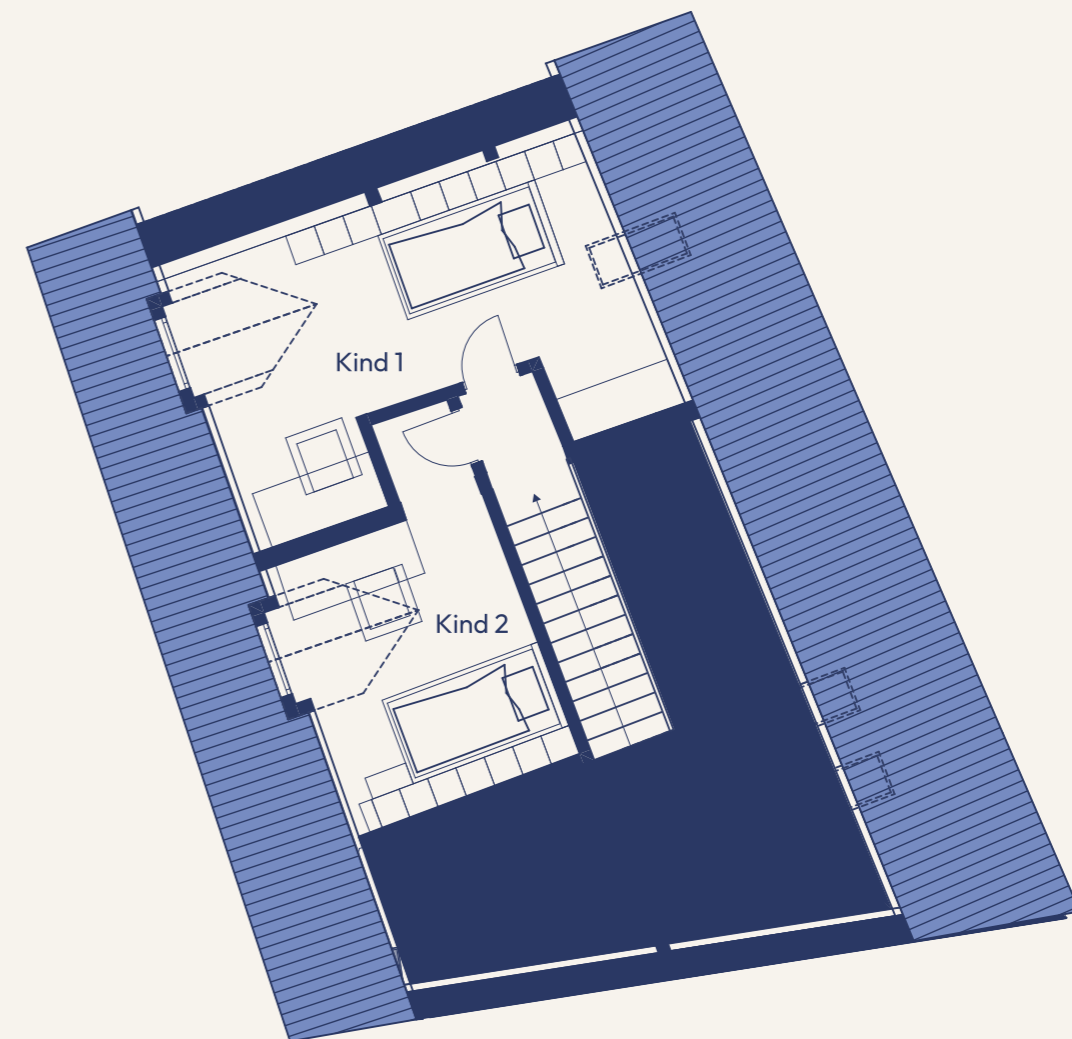
**Gesamtgröße 97,43 m<sup>2</sup>**

## Maisonette oben

Kind 1 15,87 m<sup>2</sup>

Kind 2 11,20 m<sup>2</sup>

Flur 1,38 m<sup>2</sup>



OG + DG

Nebengebäude

4 Zimmer

1 Stellplatz



## EBERBACHER HOF

HALLGARTEN

rheingau-denkmal.de



### 7 WOHNHEITEN

WOHNFLÄCHEN VON 61 M<sup>2</sup> BIS 97 M<sup>2</sup>



### 25% TILGUNGSZUSCHUSS

TILGUNGSZUSCHUSS VON DER KFW VON BIS ZU 25 %



### 61 BIS 97 M<sup>2</sup>

FÜR SINGLES, PAARE UND KLEINERE FAMILIEN



### KFW 70 EE

ENERGETISCHE SANIERUNG NACH KFW 70 EE



### 2 BIS 4 ZIMMER

FLEXIBEL FÜR UNTERSCHIEDLICHE MIETERPROFILE



### 84% SANIERUNGSKOSTENANTEIL

BIS ZU 84 % FÜR DIE DENKMALABSCHREIBUNG



# EBERBACHER HOF

## HALLGARTEN

KONTAKT

# PERSÖNLICHE BERATUNG FÜR EINE STARKE KAPITALANLAGE

## Vertriebskoordination

VENTURA Projekt GmbH

Frankfurter Straße 10

65189 Wiesbaden

T +49 611 18281140

office@ventura-projekt.de

ventura-projekt.de

## Disclaimer

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca.-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen und Visualisierungen sind freie künstlerische Darstellung.

## Bildnachweis

Seite 2 + Seite 14: © Dirk - stock.adobe.com; Seite 15: © d.pix - stock.adobe.com; Seite 18 links: © Aliaksandr - stock.adobe.com; Seite 18 mitte; Alice\_D - stock.adobe.com