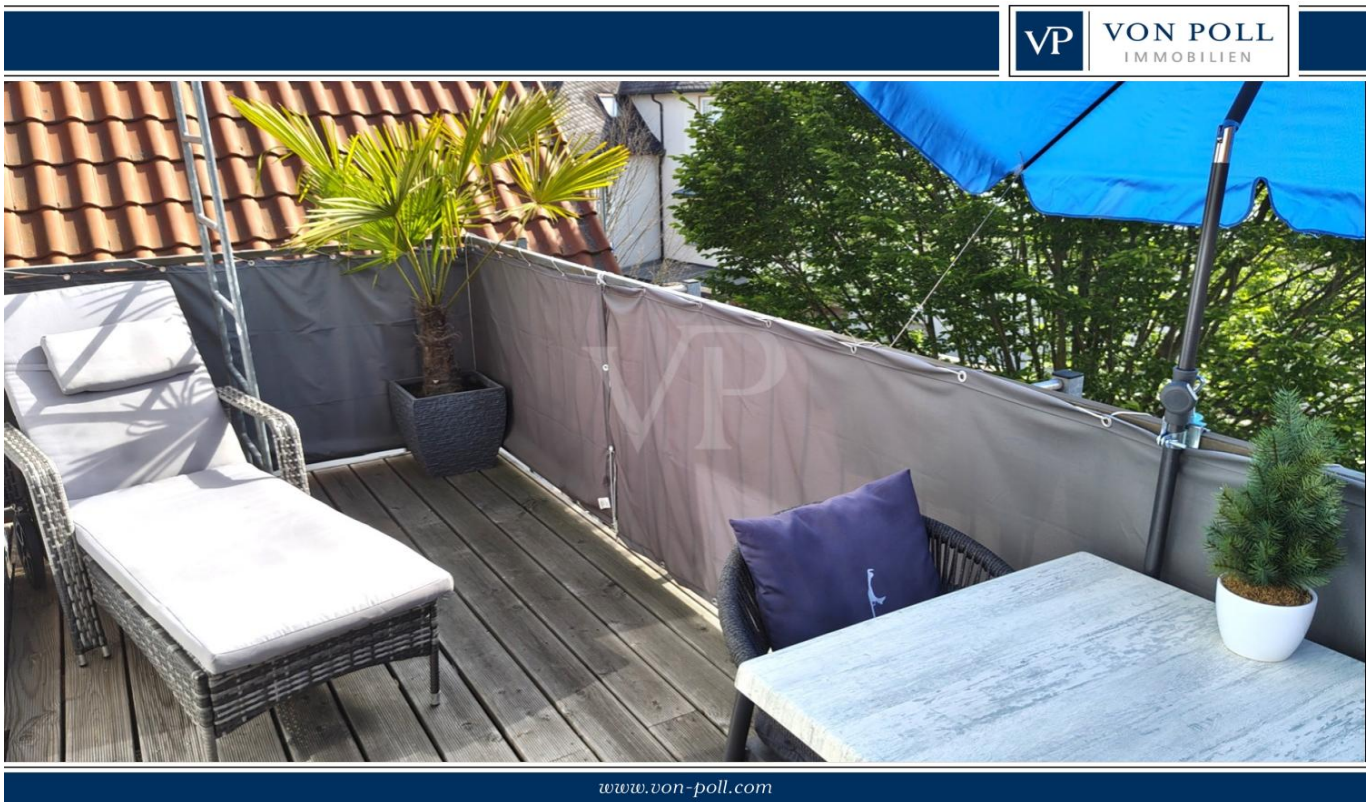
Oestrich-Winkel / Winkel

In Rheinnähe - Maisonettewohnung geschmackvoll saniert und bezugsbereit - zwei PKW-Stellplätze inklusive!

Número de propiedad: 25072006



PRECIO DE COMPRA: 458.500 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 88 m² • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

De un vistazo

Número de propiedad	25072006
Superficie habitable	ca. 88 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	458.500 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	13.06.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	79.52 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propiedad

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Una primera impresión

Im Herzen des Rheingaus, in der Nähe des Rheins und mit Blick auf Schloss Johannisberg, befindet sich diese in 2023 kernsanierte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² (Grundfäche ca.115 m²). Zur Wohnung gehören 2 KFZ Stellplätze (1 Duplex Tiefgaragenstellplatz und 1 Außenstellplatz), die im Kaufpreis enthalten sind. Modern und gepflegt präsentiert sich diese helle Wohnung nach umfassender Sanierung. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und große Fenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Diele mit Garderobe führt in ein Zimmer, das zum Schlafen, Arbeiten oder als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das Herzstück der Wohnung ist der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch sein bodentiefes Fenster ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Die mit hochwertigen Geräten ausgestattete offene Küche ist harmonisch integriert. Abgerundet wird der Grundriss auf dieser Wohnebene mit einem sonnigen Balkon mit Blick bis zum Rhein und einem modernen Wannenduschbad. Eine Wendeltreppe führt auf die Empore - in den Schlafbereich mit Bad en suite (Duschbad). Dieser helle, gemütliche Raum mit viel Licht und Luft, bietet ebenso Platz für einen Arbeitsbereich oder eine kleine Fitnessecke. Von hier oben hat man einen herrlichen Ausblick auf das Schloss Johannisberg und die umliegenden Weinberge. Die Lage der Wohnung besticht durch die Nähe zum Rhein und zu den Weinbergen, die fußläufig erreichbar sind. Es sind nur ca. 100 Meter bis an den Rhein zum Spaziergang am Wasser oder zum Verweilen an einem der Weinprobierstände. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Schulen und Kindergärten erreichen Sie fußläufig oder in unmittelbarer Nähe, sowie Allgemeinmediziner, Physiotherapeuten, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen und auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Detalles de los servicios

KERNSANIERTE MAISONETTE-WOHNUNG (2023):
- neue, hochwertige Innentüren (Röhrenspantüren)
mit Designer-Drückergarnituren
- neue Fliesen
- neuer Bodenbelag (Vinylboden)
- neue Einbauküche mit hochwertigen AEG-Geräten
- neue Bäder raumhoch gefliest (1Wannenbad und 1 Duschbad)
- neue Rohrleitungen, neue Ventile, neue Wasseruhr
- neue Steckdosen
- neuer Wandanstrich in allen Räumen
- neue Innenjalousien im 2.DG (8 Dachflächenfenster)
- Außendämmung Gebäude neu 2021
- Anstrich Gebäude neu 2021
- Mülltonnenplatz neu 2025
- 1 Duplexparker in der TG
- 1 Außenstellplatz auf dem Grundstück

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Todo sobre la ubicación

Winkel, ein beschaulicher Ort am Rhein, ist einer von vier Stadtteilen von Oestrich-Winkel, der größten Weinstadt im Herzen des Rheingaus. Der Weinbau hat hier eine Jahrhunderte alte Tradition, wovon die heimischen Weingüter mit ihren romantischen Innenhöfen erzählen. Neben den zahlreichen historischen Bauten, bietet diese Weinregion Ruhe vom Alltag inmitten seiner charmanten Landschaft und die Nähe zum Rhein bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Diverse Straußwirtschaften der ortsansässigen Winzer dieser beliebten Weinbauregion laden zu unkomplizierten Weinproben und kleinen Leckereien ein. Nur 9 km von Rüdesheim, und 22 km von Wiesbaden gelegen, erreichen Sie Oestrich-Winkel / Winkel über die A66 bzw. B42 und genießen die schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Neben der Möglichkeit, von Oestrich-Winkel / Winkel mit der Deutschen Bahn zu reisen, können Sie mit der Fähre auch direkt nach Ingelheim übersetzen. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 40 Minuten Autofahrt erreichbar. Wiesbaden und Mainz sind für Ihre größeren Einkäufe in ca. 20 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 79.52 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38 Rheingau
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com