Oestrich-Winkel / Winkel

Modern saniertes Wohnambiente inkl. Einrichtung im Rheingau

Objektnummer: 25072006



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

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

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Auf einen Blick

Objektnummer	25072006
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Duplex, 19000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz, 7000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	79.52 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie

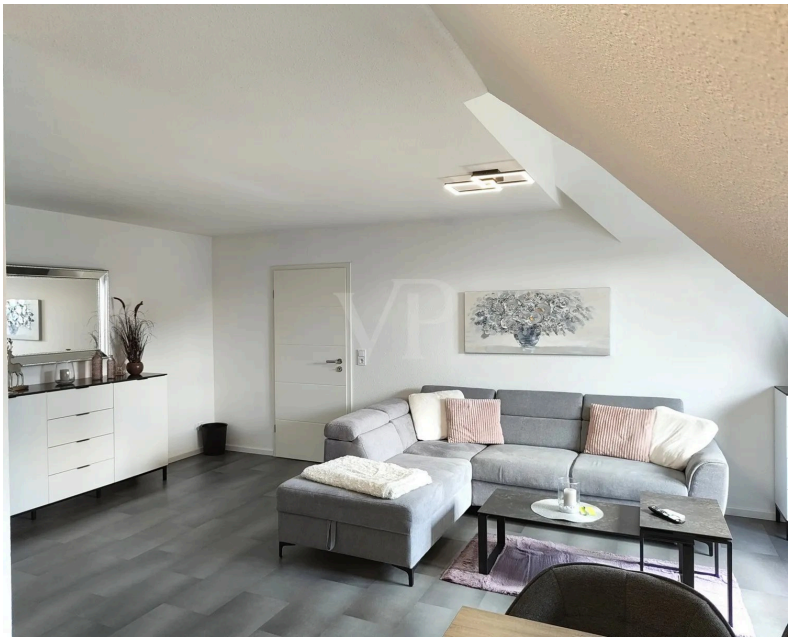




Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

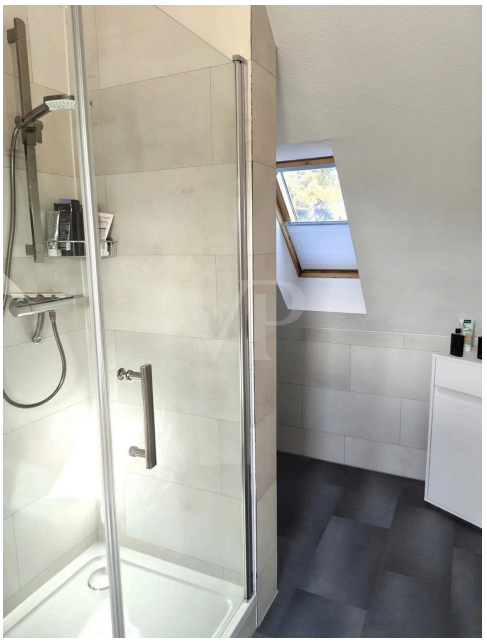
Die Immobilie





Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Die Immobilie



Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Grundrisse

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



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: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Ein erster Eindruck

Im Herzen des Rheingaus, mit Blick auf Schloss Johannisberg, in der Nähe des Rheins und der renommierten European Business School befindet sich diese in 2023 kernsanierte moderne Maisonette-Wohnung (Wohnfläche ca. 88 m², Grundfläche ca. 115 m²) inklusive kompletter Einrichtung und Beleuchtung sowie einer hochwertigen, modernen Einbauküche.
Modern und gepflegt präsentiert sich diese helle, voll möblierte Wohnung nach umfassender Sanierung - ideal auch als 2er-WG oder zur Vermietung geeignet.
Lichtdurchflutete Räume, 2 Bäder, 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 in das 2. Obergeschoss - in einen großzügigen 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. Alle 8 Velux Fenster sind mit einem Sichtschutzrollo ausgestattet und im Preis enthalten.
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.

Zur Wohnung gehören 2 KFZ Stellplätze, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.
1 Duplex Tiefgaragenstellplatz (erneuert in 2026), Kaufpreis: € 19.000,-
und
1 Außenstellplatz Kaufpreis: € 7.000,-

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

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Ausstattung und Details

KERNSANIERTE MAISONETTE-WOHNUNG (2023):
- voll möbliert mit modernen Möbeln
- neue, hochwertige Innentüren
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 Duplex-Parker in der TG, erneuert in 2026 (Kaufpreis: € 19.000,-)
- 1 Außenstellplatz auf dem Grundstück: (Kaufpreis: € 7.000,-)

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

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: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

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