Oestrich-Winkel / Winkel

Modern maisonette apartment near the Rhine - Tastefully and extensively renovated - Move in and feel at home!

Property ID: 25072006



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

At a glance

Property ID	25072006
Living Space	ca. 88 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Duplex, 19000 EUR (Sale), 1 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale)

Purchase Price	339.000 EUR
Type	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	13.06.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	79.52 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property

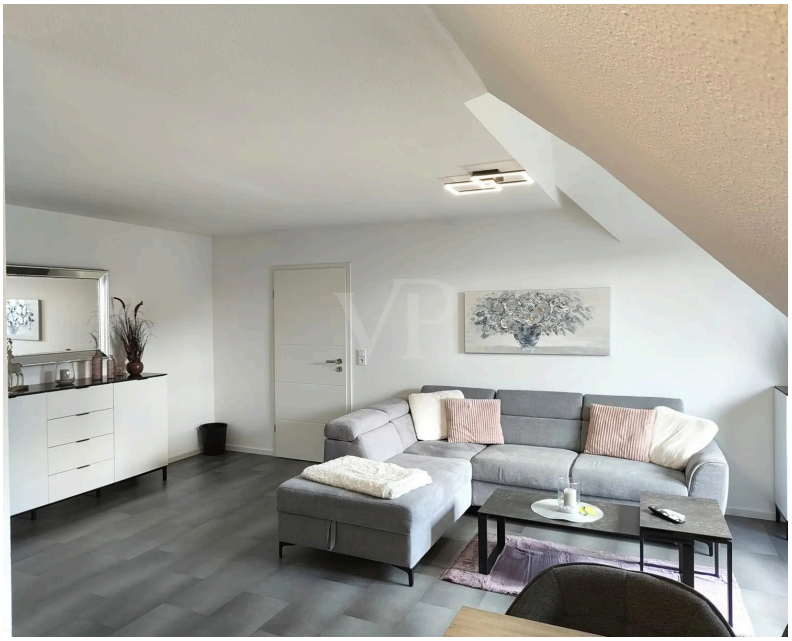




Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

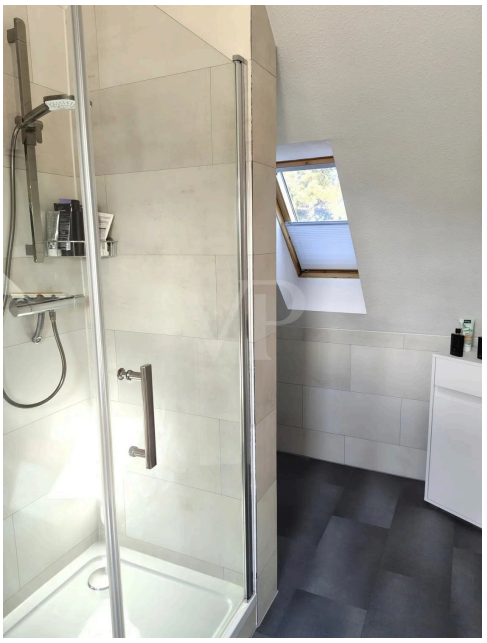
The property





Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

The property



Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Floor plans

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

A first impression

In the heart of the Rheingau region, near the Rhine River and with a view of Johannisberg Castle, close to the EBS (European Business School), lies this maisonette apartment, completely renovated in 2023, with a living area of approximately 88 m² (floor area approximately 115 m²). Modern and well-maintained, this bright apartment presents itself after comprehensive renovation – ideally suited as a shared apartment for two people. Light-flooded rooms, two bathrooms, high-quality materials, and large windows ensure a pleasant living environment. The entrance hall with a wardrobe leads to a room that can be used as a bedroom, office, or dressing room. The heart of the apartment is the open, light-filled living and dining area, which, thanks to its floor-to-ceiling window, conveys an airy feeling. The open-plan kitchen, equipped with high-quality appliances, is harmoniously integrated. A sunny balcony with views extending to the Rhine and a modern bathroom with a bathtub and shower complete the layout on this level. A spiral staircase leads to the second floor, where you'll find a spacious bedroom with an en-suite bathroom (shower). This bright and airy room also offers space for a home office or a small fitness area. From here, you can enjoy a magnificent view of Johannisberg Castle and the surrounding vineyards. The apartment's location is ideal, offering easy access to the Rhine River and the vineyards, both within walking distance. It's only about 100 meters to the Rhine for a stroll along the water or to relax at one of the wine tasting stands. A bus stop is located directly in front of the building. Schools and kindergartens are within walking distance or in the immediate vicinity, as are general practitioners, physiotherapists, pharmacies, and shops for daily needs. The apartment includes two parking spaces, which are not included in the purchase price: one duplex underground parking space for €22,000 and one outdoor parking space for €11,000. Interested? We look forward to your call!

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Details of amenities

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 (Kaufpreis: € 22.000,-)
- 1 Außenstellplatz auf dem Grundstück: (Kaufpreis: € 11.000,-)

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

All about the location

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.

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Other information

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.

Property ID: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com