Oestrich-Winkel / Winkel

Moderno apartamento tipo dúplex cerca del Rin - Renovado con buen gusto y en profundidad - ¡Múdate y siéntete como en casa!

Número de propiedad: 25072006



PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m² • HABITACIONES: 3

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

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- 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 Dúplex, 19000 EUR (Venta), 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 7000 EUR (Venta)

Precio de compra	339.000 EUR
Piso	Dúplex
Provision	Käuferprovision 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

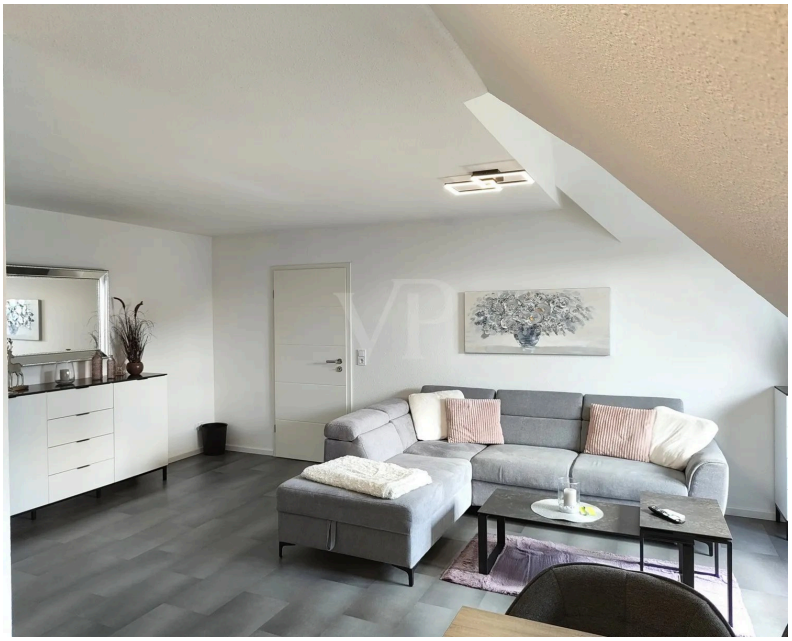




Número de propiedad: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

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

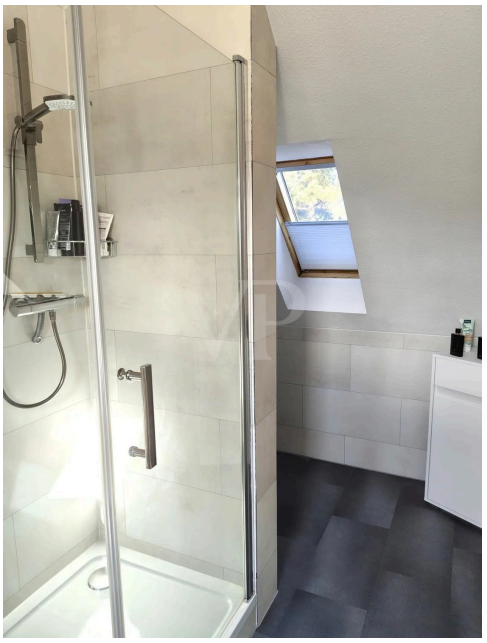
La propiedad





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

La propiedad



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

Planos de planta

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

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

Una primera impresión

En el corazón de la región de Rheingau, junto al río Rin y con vistas al castillo de Johannisberg, cerca de la EBS (Escuela Europea de Negocios), se encuentra este apartamento dúplex, completamente renovado en 2023, con una superficie habitable de aproximadamente 88 m² (superficie construida de aproximadamente 115 m²). Moderno y bien cuidado, este luminoso apartamento se presenta tras una reforma integral, ideal como apartamento compartido para dos personas. Habitaciones luminosas, dos baños, materiales de alta calidad y amplios ventanales garantizan un ambiente agradable. El recibidor con armario da paso a una habitación que puede utilizarse como dormitorio, despacho o vestidor. El corazón del apartamento es el salón-comedor, abierto y luminoso, que, gracias a su ventanal de suelo a techo, transmite una sensación de amplitud. La cocina americana, equipada con electrodomésticos de alta calidad, se integra armoniosamente. Un soleado balcón con vistas al Rin y un moderno baño con bañera y ducha completan la distribución de esta planta. Una escalera de caracol conduce a la segunda planta, donde encontrará un amplio dormitorio con baño en suite (ducha). Esta luminosa y espaciosa habitación también ofrece espacio para un despacho o un pequeño gimnasio. Desde aquí, podrá disfrutar de una magnífica vista del Castillo de Johannisberg y los viñedos de los alrededores. La ubicación del apartamento es ideal, con fácil acceso al río Rin y a los viñedos, ambos a poca distancia a pie. El Rin está a solo unos 100 metros, ideal para dar un paseo junto al agua o relajarse en uno de los puestos de cata de vinos. Hay una parada de autobús justo enfrente del edificio. Hay colegios y guarderías a poca distancia a pie o en las inmediaciones, así como médicos de cabecera, fisioterapeutas, farmacias y tiendas para las necesidades diarias. El apartamento incluye dos plazas de aparcamiento, no incluidas en el precio de compra: una plaza de aparcamiento subterráneo dúplex por 22.000 € y una plaza de aparcamiento exterior por 11.000 €. ¿Le interesa? ¡Esperamos su llamada!

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

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com