Oestrich-Winkel / Winkel

Appartement en duplex moderne près du Rhin - Rénové avec goût et dans les moindres détails - Emménagez et sentez-vous chez vous !

CODE DU BIEN: 25072006



PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072006
Surface habitable	ca. 88 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Duplex, 19000 EUR (Vente), 1 x surface libre, 7000 EUR (Vente)

Prix d'achat	339.000 EUR
Type	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.06.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.52 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété

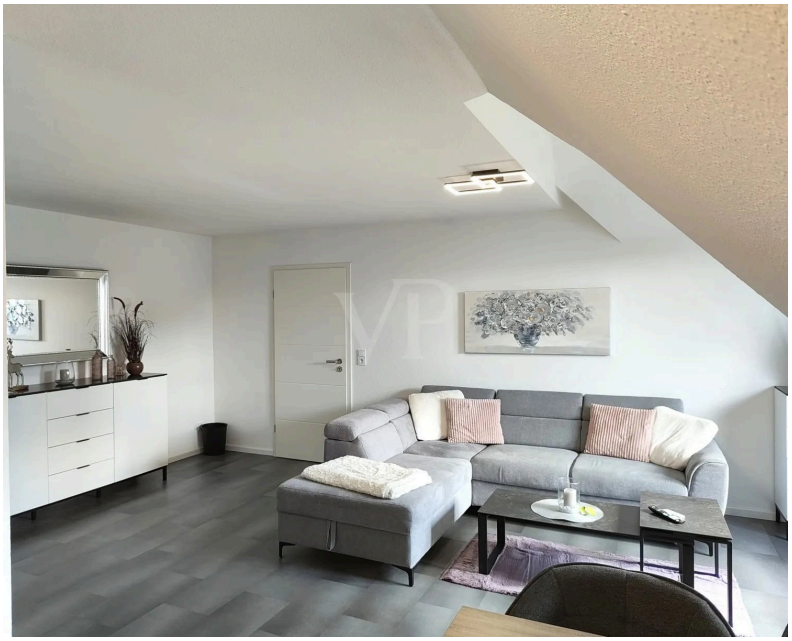




CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

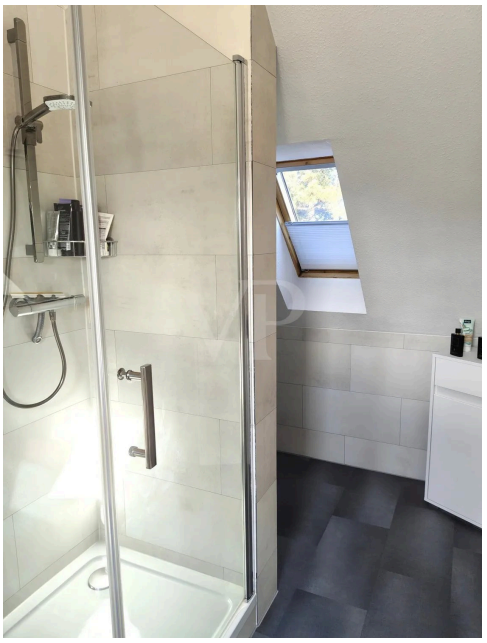
La propriété





CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Plans d'étage

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Une première impression

Au cœur du Rheingau, à proximité du Rhin et avec vue sur le château de Johannisberg, non loin de l'EBS (European Business School), se trouve ce duplex, entièrement rénové en 2023, d'une surface habitable d'environ 88 m² (surface au sol d'environ 115 m²). Moderne et impeccable, cet appartement lumineux, entièrement rénové, est idéal pour une colocation. Des pièces baignées de lumière, deux salles de bains, des matériaux de qualité et de grandes fenêtres garantissent un cadre de vie agréable. L'entrée avec placard dessert une pièce pouvant servir de chambre, de bureau ou de dressing. Le cœur de l'appartement est un espace de vie ouvert et lumineux comprenant un salon et une salle à manger, qui, grâce à sa baie vitrée, offre une sensation d'espace. La cuisine américaine, équipée d'électroménager haut de gamme, s'y intègre harmonieusement. Un balcon ensoleillé avec vue sur le Rhin et une salle de bains moderne avec baignoire et douche complètent l'aménagement de ce niveau. Un escalier en colimaçon mène au deuxième étage, où se trouve une chambre spacieuse avec salle de bains privative (douche). Cette pièce lumineuse et aérée offre également la possibilité d'aménager un bureau ou un petit coin fitness. De là, vous profiterez d'une vue magnifique sur le château de Johannisberg et les vignobles environnants. L'emplacement de l'appartement est idéal, offrant un accès facile au Rhin et aux vignobles, tous deux accessibles à pied. Le Rhin se trouve à seulement 100 mètres, parfait pour une promenade le long du fleuve ou une dégustation de vins. Un arrêt de bus est situé juste devant l'immeuble. Écoles et crèches sont accessibles à pied ou à proximité immédiate, de même que des médecins généralistes, des kinésithérapeutes, des pharmacies et des commerces de proximité. L'appartement comprend deux places de parking, non incluses dans le prix d'achat : une place de parking souterrain double à 22 000 € et une place de parking extérieure à 11 000 €. Intéressé(e) ? Nous attendons votre appel !

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Détails des commodités

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,-)

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com