Oestrich-Winkel / Winkel

Μοντέρνο διαμέρισμα μεζονέτα κοντά στον Ρήνο - Ανακαινισμένο με γούστο και εκτενή χαρακτήρα - Μετακομίστε και νιώστε σαν στο σπίτι σας!

Αριθμός ακινήτου: 25072006



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 88 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25072006
Επιφάνεια	ca. 88 m²
Δωμάτια	3
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2000
Χώρος στάθμευσης	1 x Διπλός, 19000 EUR (Πώληση), 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 7000 EUR (Πώληση)

Τιμή αγοράς	339.000 EUR
Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.06.2029
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	79.52 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2000

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο

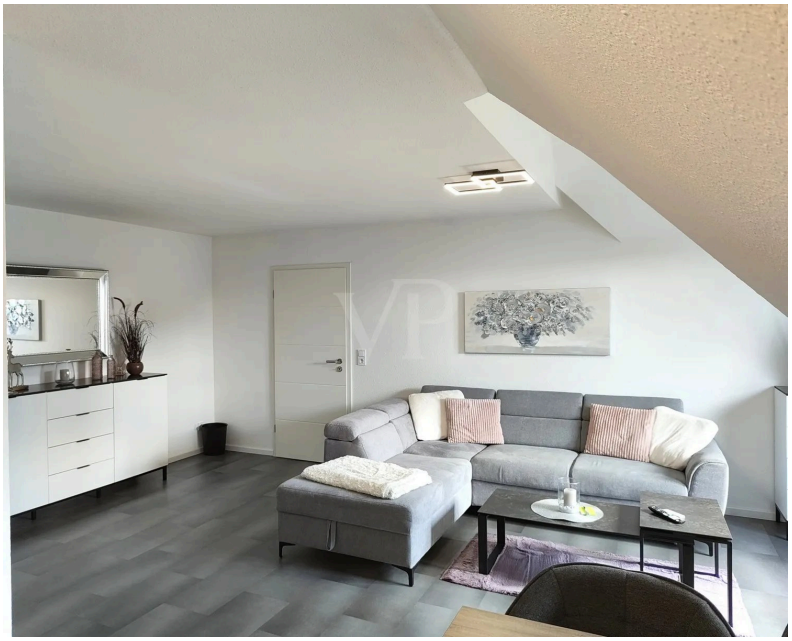




Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

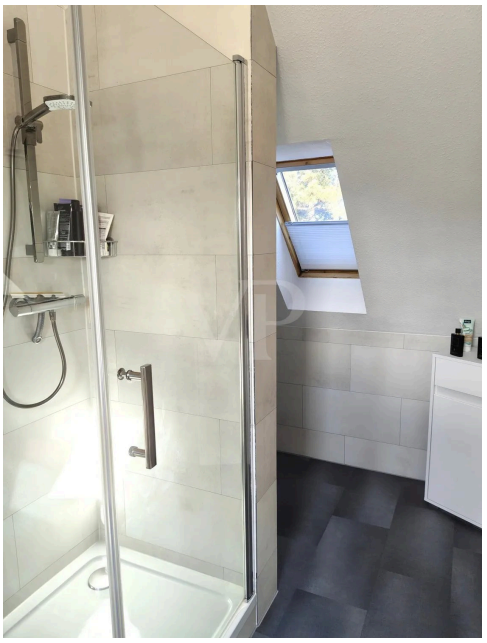
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Κάτοψη

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Μια πρώτη εντύπωση

Στην καρδιά της περιοχής Rheingau, κοντά στον ποταμό Ρήνο και με θέα στο κάστρο Johannisberg, κοντά στο EBS (European Business School), βρίσκεται αυτή η μεζονέτα, πλήρως ανακαινισμένη το 2023, με καθιστικό περίπου 88 τ.μ. (εμβαδόν δαπέδου περίπου 115 τ.μ.). Μοντέρνο και καλοδιατηρημένο, αυτό το φωτεινό διαμέρισμα παρουσιάζεται μετά από πλήρη ανακαίνιση - ιδανικό ως κοινόχρηστο διαμέρισμα για δύο άτομα. Τα φωτεινά δωμάτια, τα δύο μπάνια, τα υλικά υψηλής ποιότητας και τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Το χολ εισόδου με ντουλάπα οδηγεί σε ένα δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως υπνοδωμάτιο, γραφείο ή γκαρνταρόμπα. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι ο ανοιχτός, φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, ο οποίος, χάρη στο παράθυρο από το δάπεδο μέχρι την οροφή, αποπνέει μια αίσθηση ευάερου. Η ανοιχτή κουζίνα, εξοπλισμένη με συσκευές υψηλής ποιότητας, είναι αρμονικά ενσωματωμένη. Ένα ηλιόλουστο μπαλκόνι με θέα στον Ρήνο και ένα μοντέρνο μπάνιο με μπανιέρα και ντους ολοκληρώνουν τη διαρρύθμιση σε αυτό το επίπεδο. Μια σπειροειδής σκάλα οδηγεί στον δεύτερο όροφο, όπου θα βρείτε ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο (ντους). Αυτό το φωτεινό και ευάερο δωμάτιο προσφέρει επίσης χώρο για γραφείο στο σπίτι ή ένα μικρό γυμναστήριο. Από εδώ, μπορείτε να απολαύσετε μια υπέροχη θέα στο κάστρο του Γιοχάννισμπεργκ και τους γύρω αμπελώνες. Η τοποθεσία του διαμερίσματος είναι ιδανική, προσφέροντας εύκολη πρόσβαση στον ποταμό Ρήνο και τους αμπελώνες, και τα δύο σε κοντινή απόσταση με τα πόδια. Απέχει μόλις περίπου 100 μέτρα από τον Ρήνο για μια βόλτα κατά μήκος του νερού ή για να χαλαρώσετε σε ένα από τα περίπτερα γευσιγνωσίας κρασιού. Μια στάση λεωφορείου βρίσκεται ακριβώς μπροστά από το κτίριο. Σχολεία και νηπιαγωγεία βρίσκονται σε κοντινή απόσταση με τα πόδια ή σε άμεση γειτνίαση, όπως και γενικοί ιατροί, φυσιοθεραπευτές, φαρμακεία και καταστήματα για τις καθημερινές ανάγκες. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει δύο θέσεις στάθμευσης, οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην τιμή αγοράς: μία διπλή υπόγεια θέση στάθμευσης για 22.000 € και μία εξωτερική θέση στάθμευσης για 11.000 €. Ενδιαφέρεστε; Ανυπομονούμε να σας καλέσουμε!

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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,-)

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com