Oestrich-Winkel / Winkel

Modern maisonette apartman a Rajna közelében - Ízlésesen és teljeskörúen felújítva - Költözz be és érezd magad otthon!

VP azonosító: 25072006



VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Áttekintés

VP azonosító	25072006
Hasznos lakótér	ca. 88 m²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2000
Parkolási lehetoségek	1 x Kettos, 19000 EUR (Eladó), 1 x Felszíni parkolóhely, 7000 EUR (Eladó)

Vételár	339.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.06.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	79.52 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan

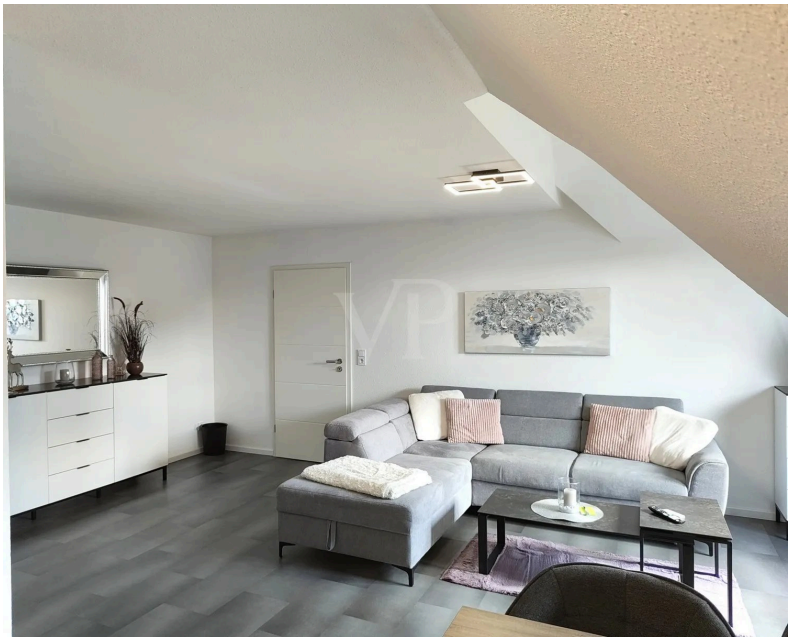




VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

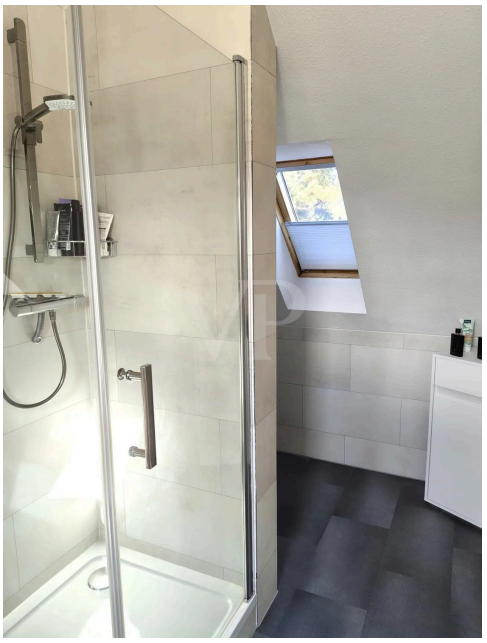
Az ingatlan





VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az ingatlan



VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Alaprajzok

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Az elso benyomás

A Rheingau régió szívében, a Rajna folyó közelében, a Johannisberg várra nézo kilátással, az EBS (European Business School) közelében található ez a 2023-ban teljesen felújított maisonette apartman, amelynek lakóterülete körülbelül 88 m² (alapterülete körülbelül 115 m²). Modern és jól karbantartott, ez a világos apartman átfogó felújítás után kínálja magát – ideális két fo részére közös lakásként. Fényárban úszó szobák, két fürdoszoba, kiváló minoségu anyagok és nagy ablakok biztosítják a kellemes lakókörnyezetet. Az eloszobából, ahol gardróbszekrény is található, egy olyan helyiségbe jutunk, amely hálószobaként, irodaként vagy öltözoként is használható. A lakás szíve a nyitott, világos nappali és étkezo, amely a padlótól a mennyezetig éro ablakoknak köszönhetoen szellos érzetet kelt. A kiváló minoségu gépekkel felszerelt nyitott konyha harmonikusan integrált. Egy napos erkély, ahonnan kilátás nyílik a Rajnára, valamint egy modern fürdoszoba káddal és zuhanyzóval teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten. Egy csigalépcso vezet a második emeletre, ahol egy tágas hálószoba található saját fürdoszobával (zuhanyzó). Ez a világos és szellos szoba otthoni dolgozószobának vagy egy kis fitneszteremnek is helyet kínál. Innen csodálatos kilátás nyílik a Johannisberg-kastélyra és a környezo szoloültetvényekre. A lakás ideális helyen található, könnyen megközelítheto a Rajna folyó és a szoloültetvények, mindketto gyalogosan is elérheto. A Rajna mindössze 100 méterre található, ahonnan sétálhat a vízparton, vagy pihenhet az egyik borkóstolónál. Egy buszmegálló közvetlenül az épület elott található. Iskolák és óvodák gyalogosan vagy a közvetlen közelben találhatók, valamint háziorvosok, gyógytornászok, gyógyszertárak és a mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek. A lakáshoz két parkolóhely tartozik, amelyek nem részei a vételárnak: egy kétszintes mélygarázshely 22 000 euróért és egy kültéri parkolóhely 11 000 euróért. Érdekli? Várjuk hívását!

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Részletes felszereltség

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,-)

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com