Oestrich-Winkel / Winkel

Moderno appartamento su due livelli vicino al Reno - Ristrutturato con gusto e in modo completo - Entra e sentiti come a casa!

Codice oggetto: 25072006



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25072006
Superficie netta	ca. 88 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 19000 EUR (Vendita), 1 x superficie libera, 7000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	13.06.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.52 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà

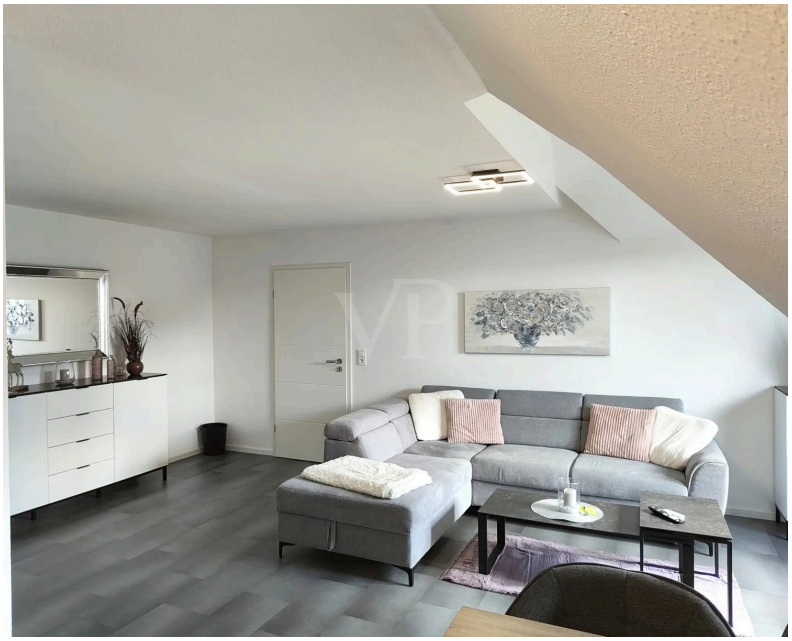




Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà

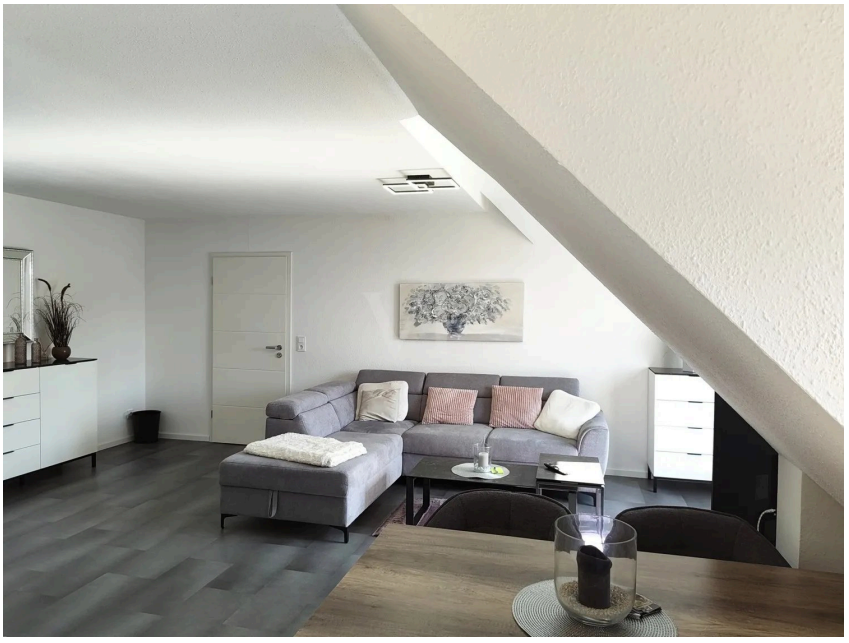




Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

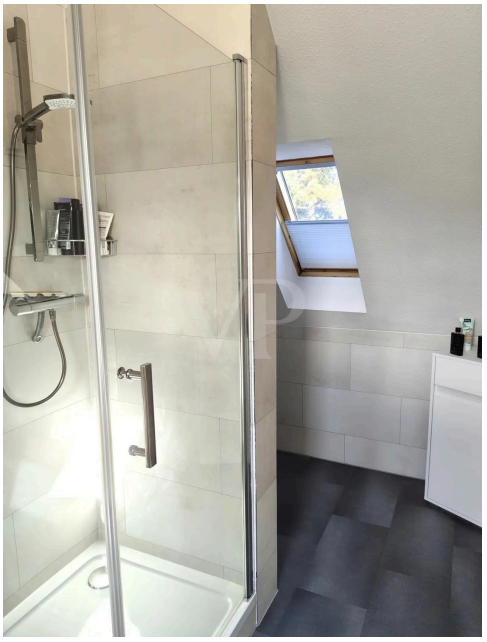
La proprietà





Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

La proprietà



Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Planimetrie

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Una prima impressione

Nel cuore del Rheingau, vicino al Reno e con vista sul Castello di Johannisberg, vicino all'EBS (European Business School), si trova questo appartamento duplex, completamente ristrutturato nel 2023, con una superficie abitabile di circa 88 m² (superficie calpestabile di circa 115 m²). Moderno e ben curato, questo luminoso appartamento si presenta dopo una completa ristrutturazione, ideale come appartamento condiviso per due persone. Ambienti luminosi, due bagni, materiali di alta qualità e ampie finestre garantiscono un ambiente piacevole. L'ingresso con guardaroba conduce a una stanza che può essere utilizzata come camera da letto, ufficio o cabina armadio. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo aperta e luminosa, che, grazie alla finestra a tutta altezza, trasmette una sensazione di ariosità. La cucina a pianta aperta, dotata di elettrodomestici di alta qualità, è armoniosamente integrata. Un balcone soleggiato con vista sul Reno e un moderno bagno con vasca e doccia completano la disposizione di questo piano. Una scala a chiocciola conduce al secondo piano, dove si trova una spaziosa camera da letto con bagno privato (doccia). Questa stanza luminosa e ariosa offre anche spazio per un ufficio o una piccola area fitness. Da qui si gode di una magnifica vista sul Castello di Johannisberg e sui vigneti circostanti. La posizione dell'appartamento è ideale, con facile accesso al fiume Reno e ai vigneti, entrambi raggiungibili a piedi. Il Reno dista solo circa 100 metri, ideale per una passeggiata lungo il fiume o per rilassarsi in uno degli stand di degustazione vini. Una fermata dell'autobus si trova proprio di fronte all'edificio. Scuole e asili sono raggiungibili a piedi o nelle immediate vicinanze, così come medici di base, fisioterapisti, farmacie e negozi per le necessità quotidiane. L'appartamento include due posti auto, non inclusi nel prezzo di acquisto: un posto auto sotterraneo duplex per 22.000 € e un posto auto esterno per 11.000 €. Interessati? Non esitate a contattarci!

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Dettagli dei servizi

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,-)

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com