Oestrich-Winkel

RESERVIERT: Exklusives Wohnen im Rheingau

Objektnummer: 25072013



KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 567 m²

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Auf einen Blick

Objektnummer	25072013
Wohnfläche	ca. 212 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2017
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	28.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.11.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

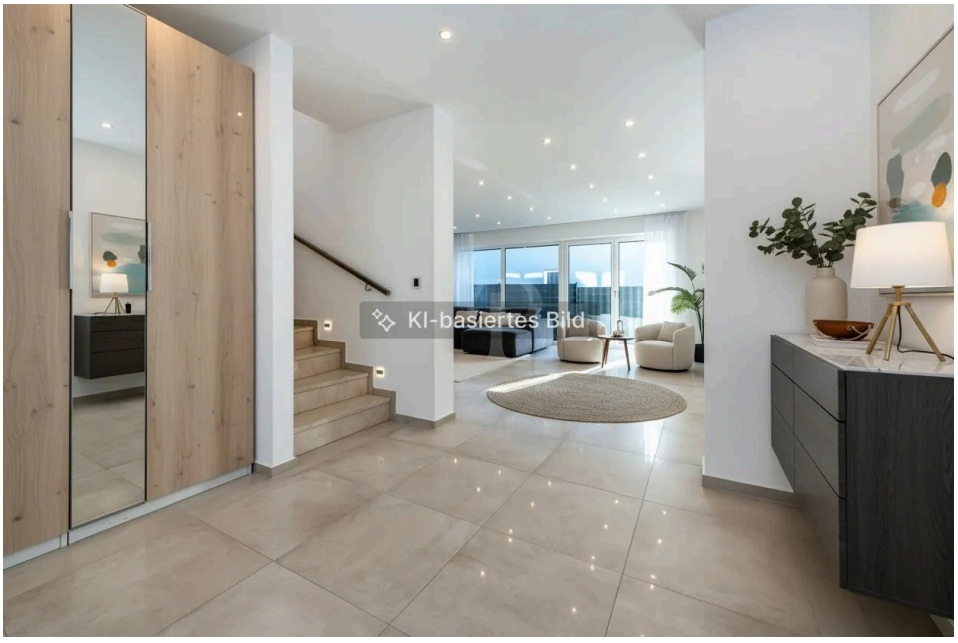




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

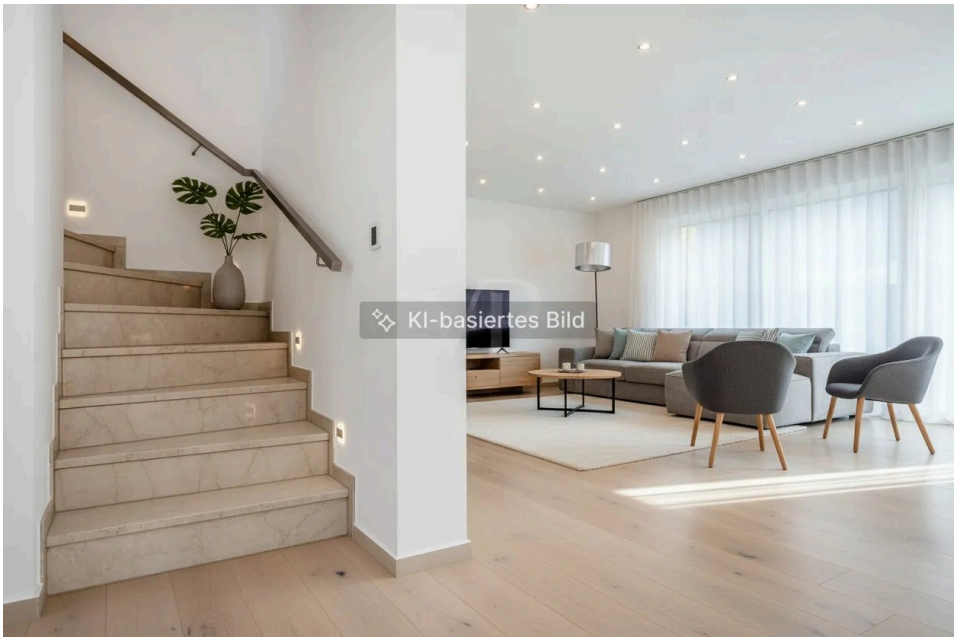
Die Immobilie

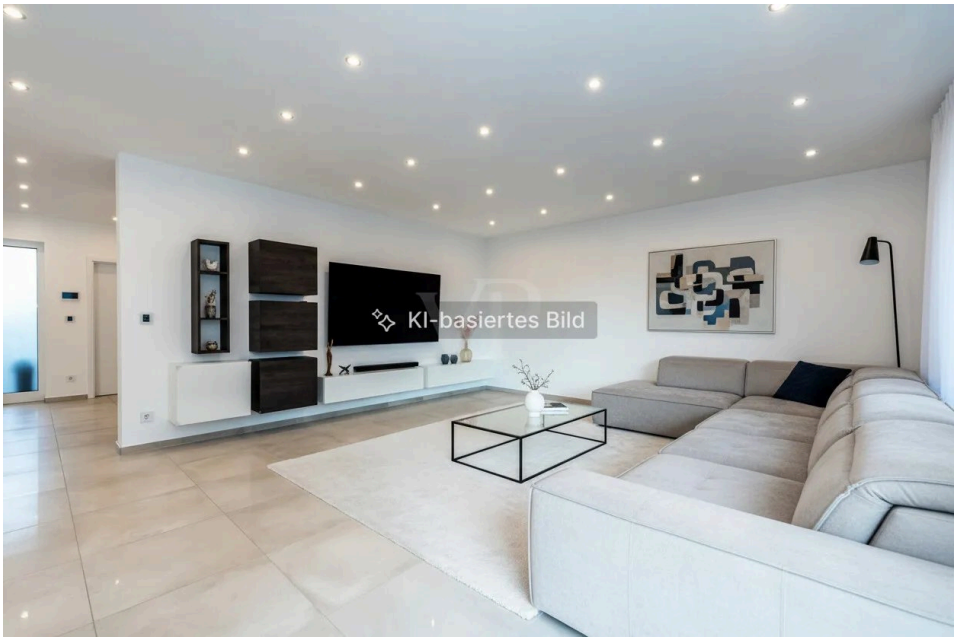




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

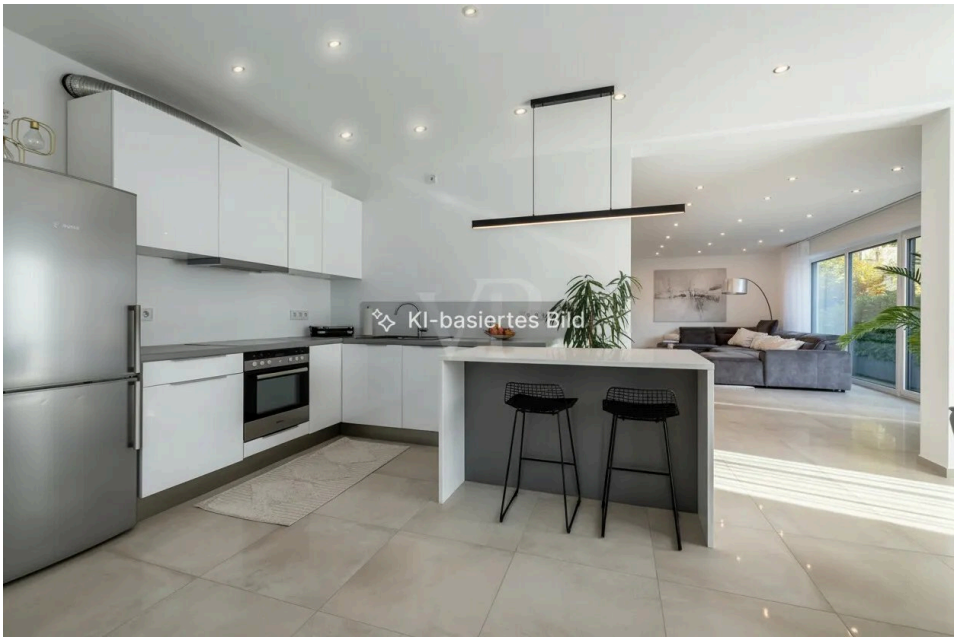




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

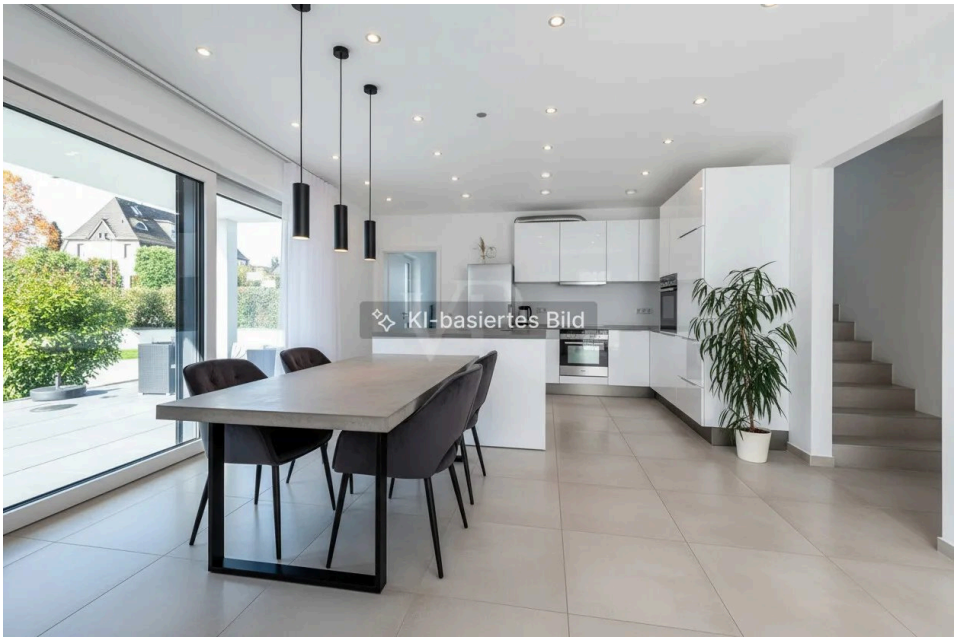
Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

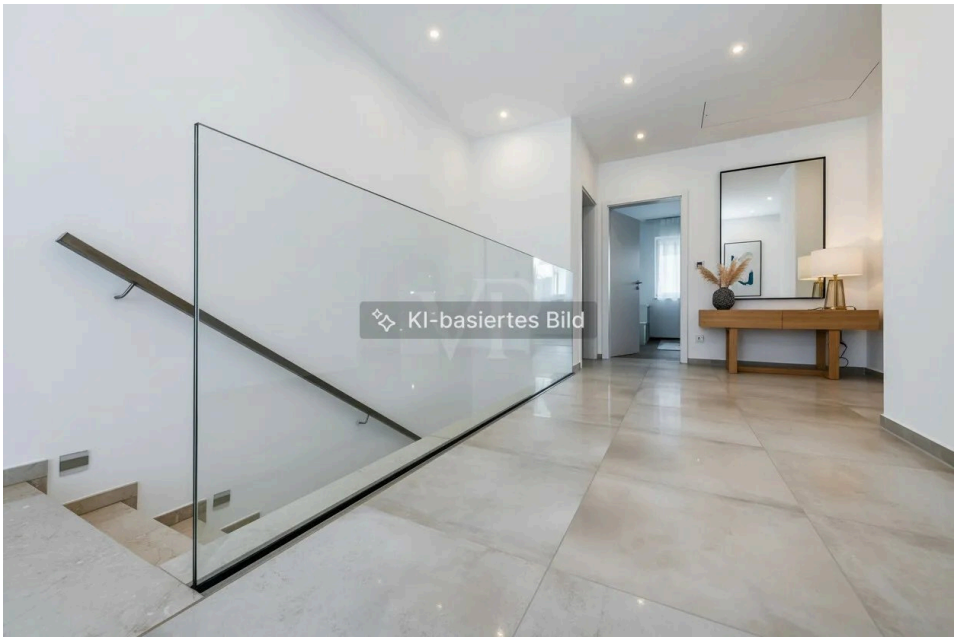
Die Immobilie

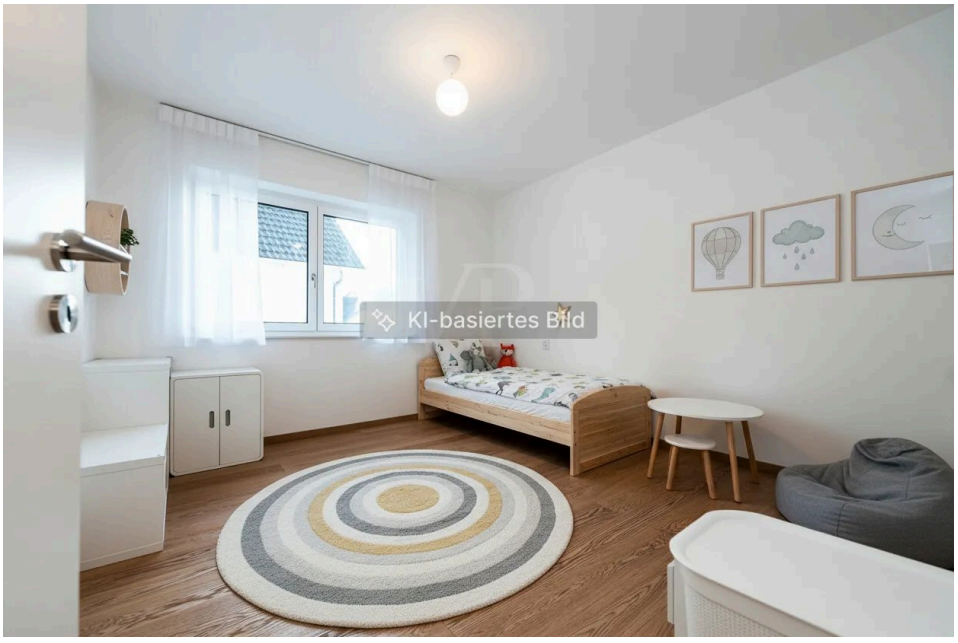




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

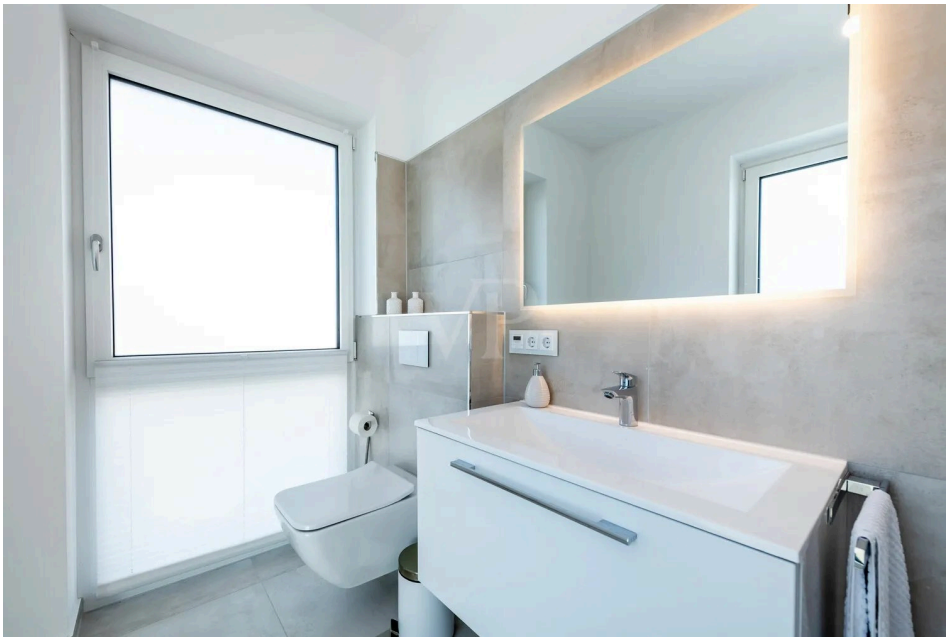




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

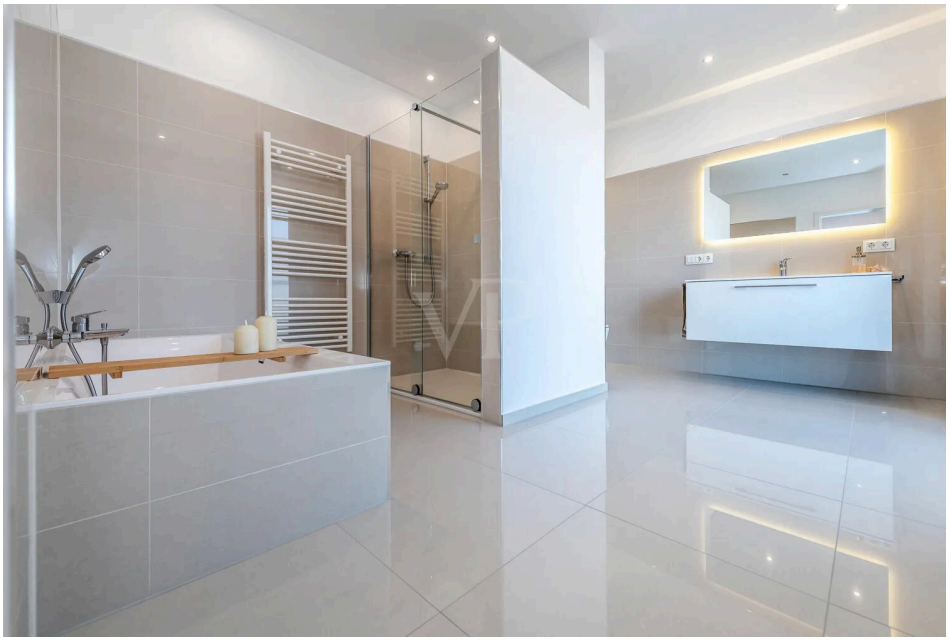




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

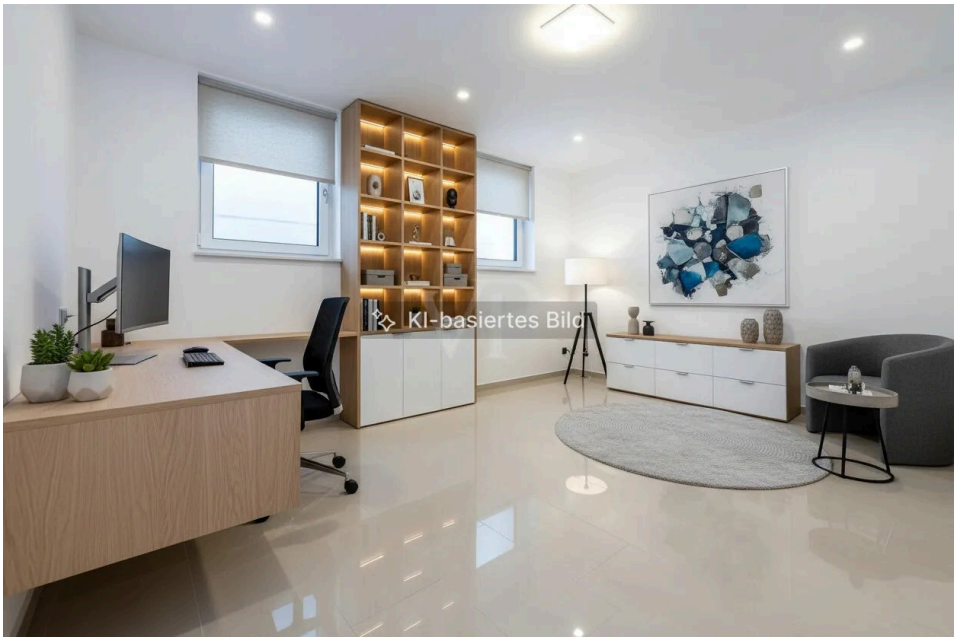




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie

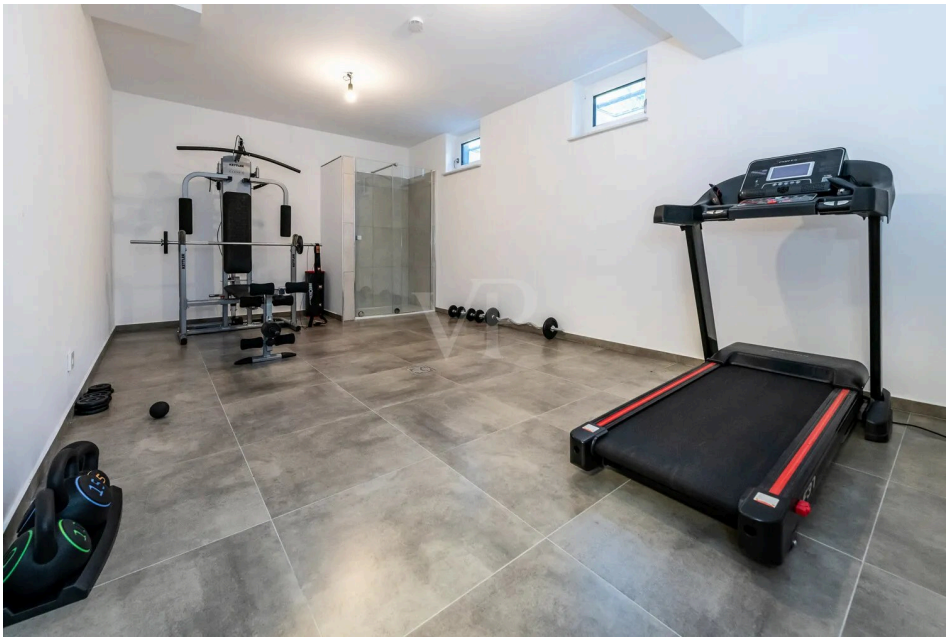




Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

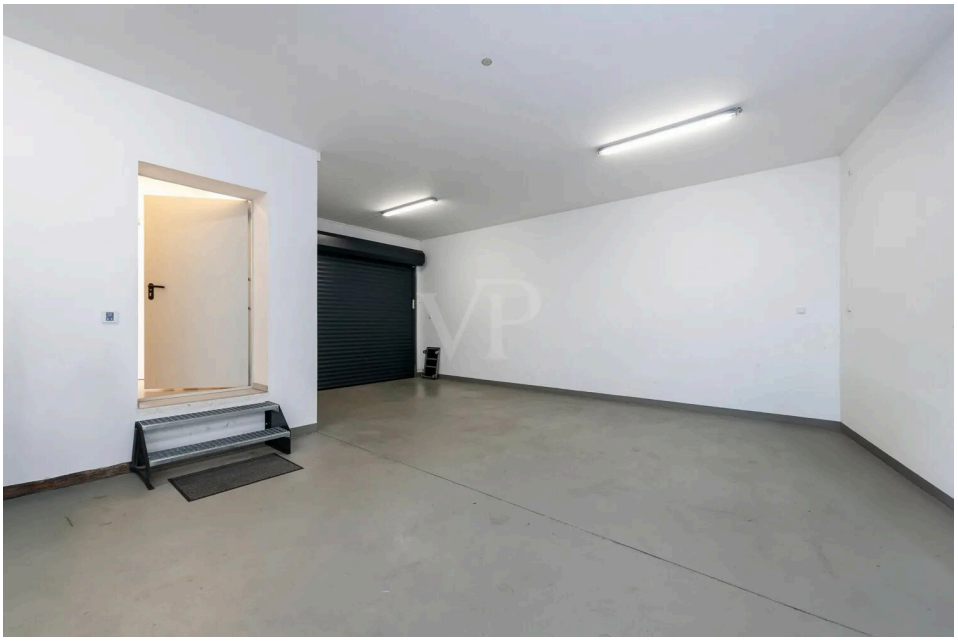
Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Die Immobilie



Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Ein erster Eindruck

In zentraler dennoch ruhiger Lage in Oestrich-Winkel auf einem ca.567 m² großen Grundstück im Jahr 2017 erbaut, überzeugt dieses moderne Einfamilienhaus mit klarer Architektur und Großzügigkeit. Das Haus zeichnet sich aus durch eine hochwertige, gehobene Ausstattung sowie durch ein klares, modernes Design.
Die Wohnfläche von ca. 212 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet genug Platz für die Familie in lichtdurchfluteten Räumen mit z.T. bodentiefen Fensterfronten.
Der großzügig gestaltete Wohnbereich im EG mit angrenzendem offenen Essbereich und integrierter Küche vermittelt ein helles, modernes Wohngefühl. Technische Raffinessen und eine erstklassige Ausstattung prägen das gesamte Haus: Dreifachverglasung, Fußbodenheizung, eine effiziente Wärmepumpe, Netzwerkanschlüsse in allen Räumen und ein Smart-Home-System setzen höchste Wohnstandards.
Eine weitläufige Sonnenterrasse erweitert den Wohnraum im Sommer und schafft Raum für Entspannung und Erholung in naturnaher Umgebung.
Abgerundet wird der Grundriss im Erdgeschoss mit einem praktischen Hauswirtschaftsraum / Abstellraum, einem Gäste-WC und dem direkten Zugang zur großräumigen Garage. (3 PKW)
Im Obergeschoss wird das Raumangebot ergänzt durch ein Ankleide-/ Gäste- oder Arbeitszimmer und zwei helle, große Kinderzimmer mit gemeinsamen Tageslichtbad.
Der geräumige Elterntrakt mit Bad en Suite und Zugang zum Südbalkon überzeugt durch seine Großzügigkeit und elegante Leichtigkeit.
Eine Garage mit 3 Stellplätzen sowie zwei Außenstellplätze (Carportgenehmigung liegt vor) bieten Platz für mehrere Fahrzeuge.
Dieses moderne Einfamilienhaus vereint naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur.
Schnelle Anbindung an Eltville, Wiesbaden und das Rhein-Main-Gebiet sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Ausstattung und Details

- gehobene Ausstattung
- hochwertige Materialien
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- z.T. bodentiefe Fensterfronten
- Fußbodenheizung (auch im UG)
- Luft-Wärme-Pumpe
- Smart-Home-System
- Gira Türkommunikation
- Kameras
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Entkalkungsanlage
- Garage mit 3 Stellplätzen
- 2 Außenstellplätze auf dem Grundstück
(Carportgenehmigung liegt vor)
- Zisterne ca. 5000 L (für Gartenbewässerung)

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Alles zum Standort

Der Mittlere Rheingau gehört durch seine besonders schöne Lage zwischen den Weinanbaugebieten an den Hängen des Rheingaugebirges und dem Rhein zu den beliebtesten Wohngebieten des Rheingau-Taunus-Kreises. Renommierte Weingüter, viele Festivitäten rund um den Wein, eine hervorragende Gastronomie, das weithin bekannte Schloss Vollrads sowie die herrliche Landschaft sorgen für ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten und Kultur.
Die Gemeinde ist auch international bekannt durch die European Business School als Top-Bildungsstandort. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind zahlreich vorhanden. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragenden Anbindungen nach Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen oder auch nach Limburg über Bad Camberg im Norden sowie nach Darmstadt über Groß Gerau im Süden unterstreichen die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes.
Die landschaftliche Attraktivität der gesamten Region Rheingau-Taunus-Kreis mit seinen wunderschönen Orten von Walluf über Eltville bis Rüdesheim und von Schlangenbad über Bad Schwalbach bis Aarbergen sowie die Nähe zu den Städten Bingen, Ingelheim, Kelkheim, Königstein, Kronberg, Bad Soden und Bad Homburg im Taunus oberhalb von Frankfurt geben dieser Lage ihren ganz besonderen Reiz.

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com