Oestrich-Winkel

Exclusive living comfort with clean architecture in the Rheingau region

Property ID: 25072013



PURCHASE PRICE: 1.480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 567 m²

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

At a glance

Property ID	25072013
Living Space	ca. 212 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2017
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	1.480.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	05.11.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	28.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

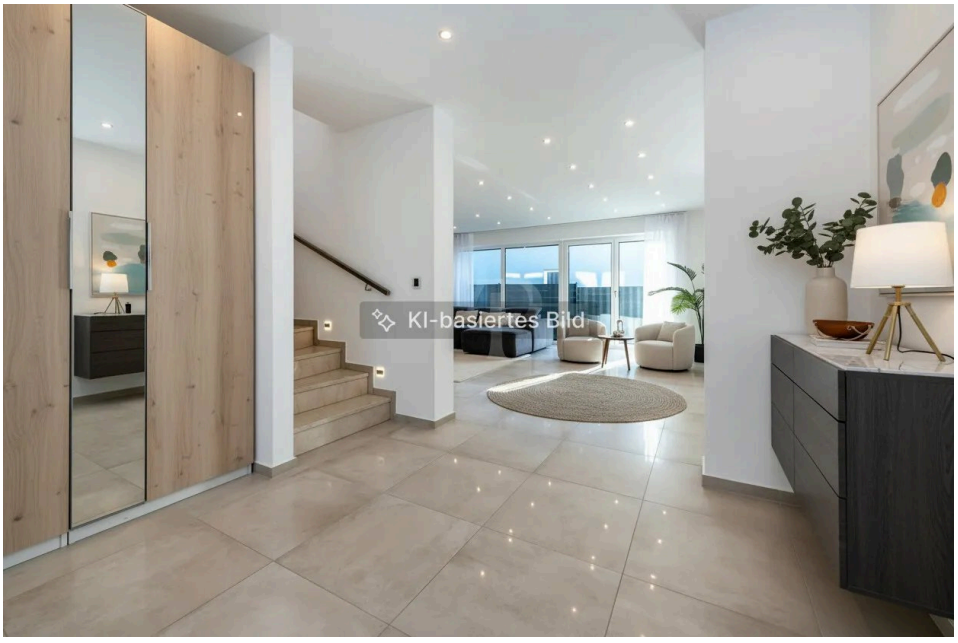




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

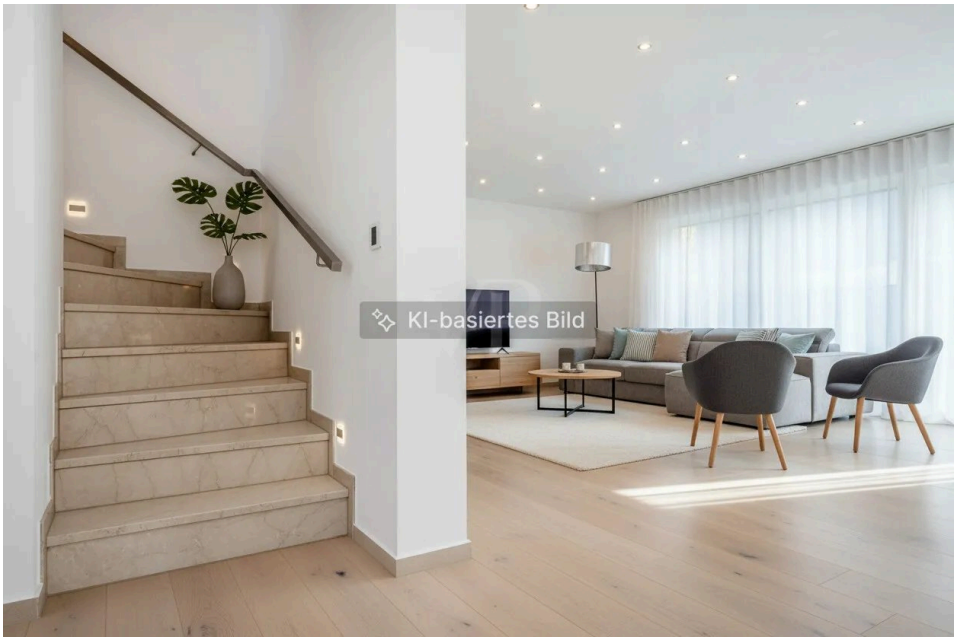
The property

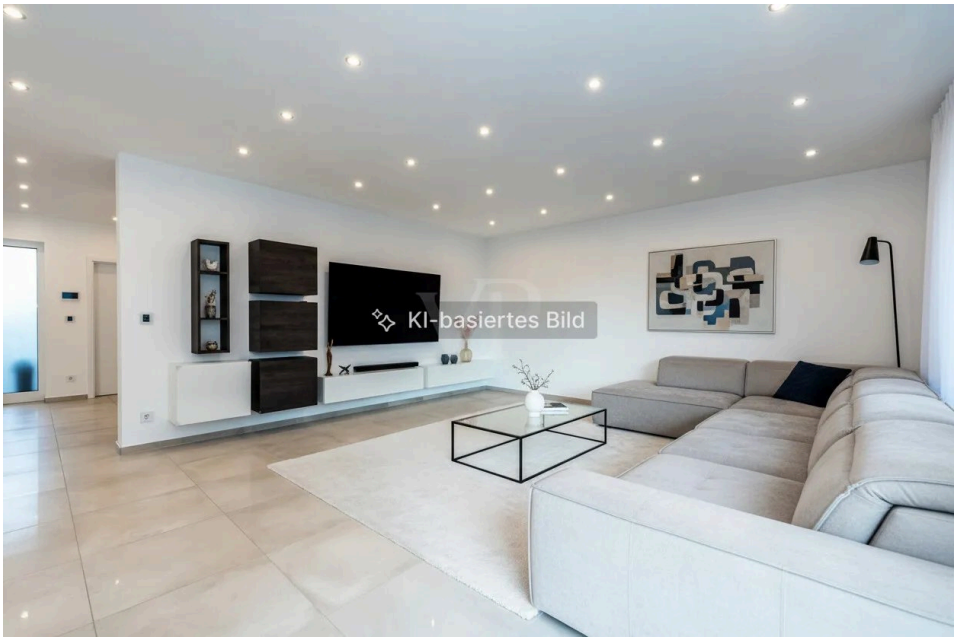




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

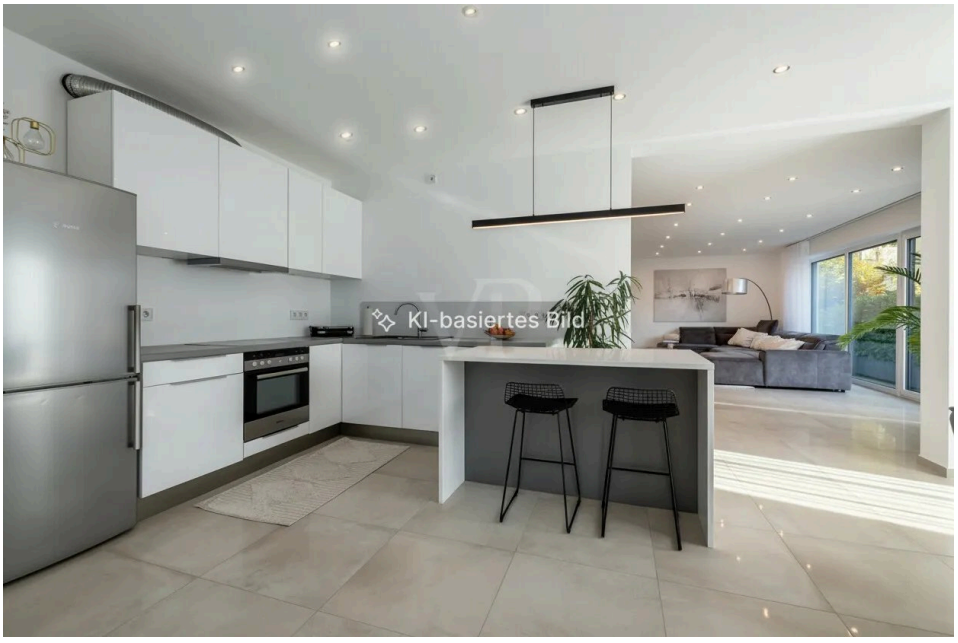




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

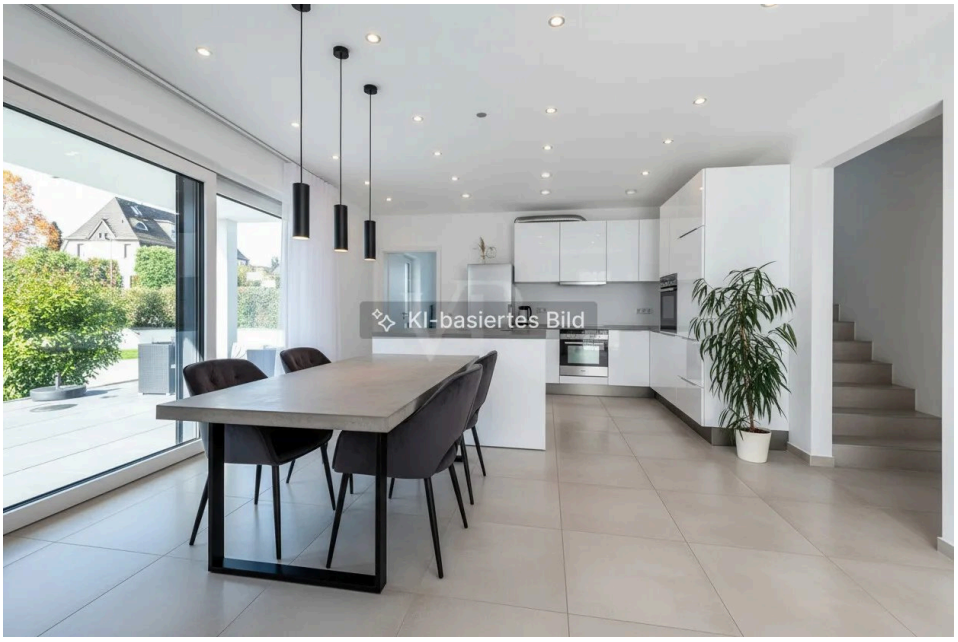
The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

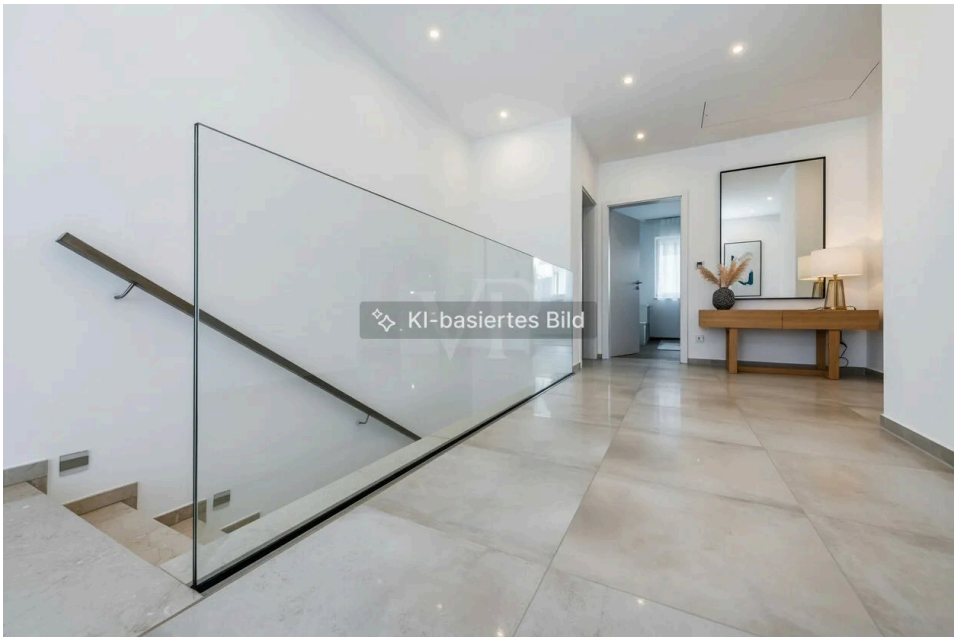
The property

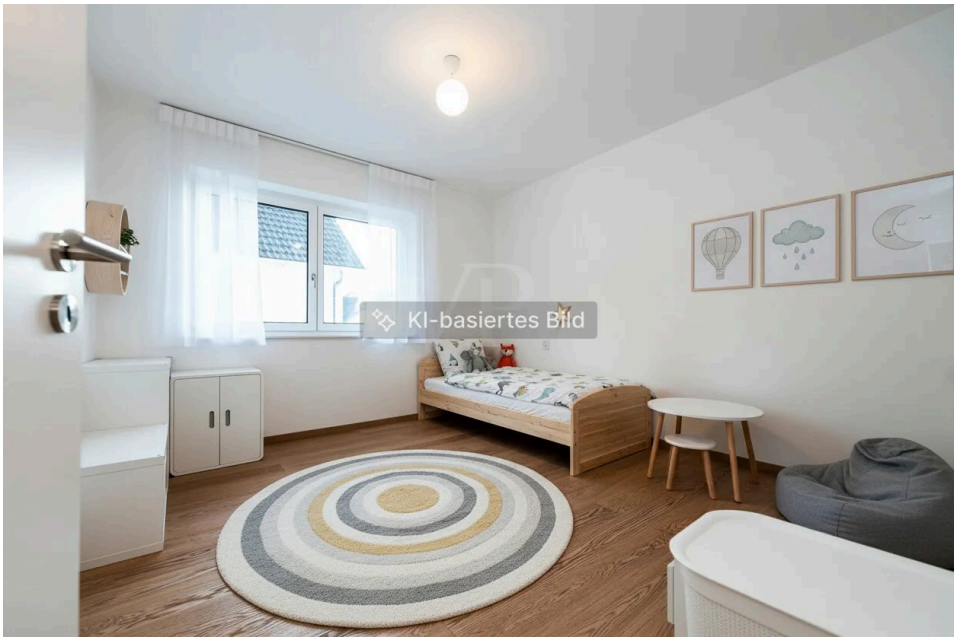




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

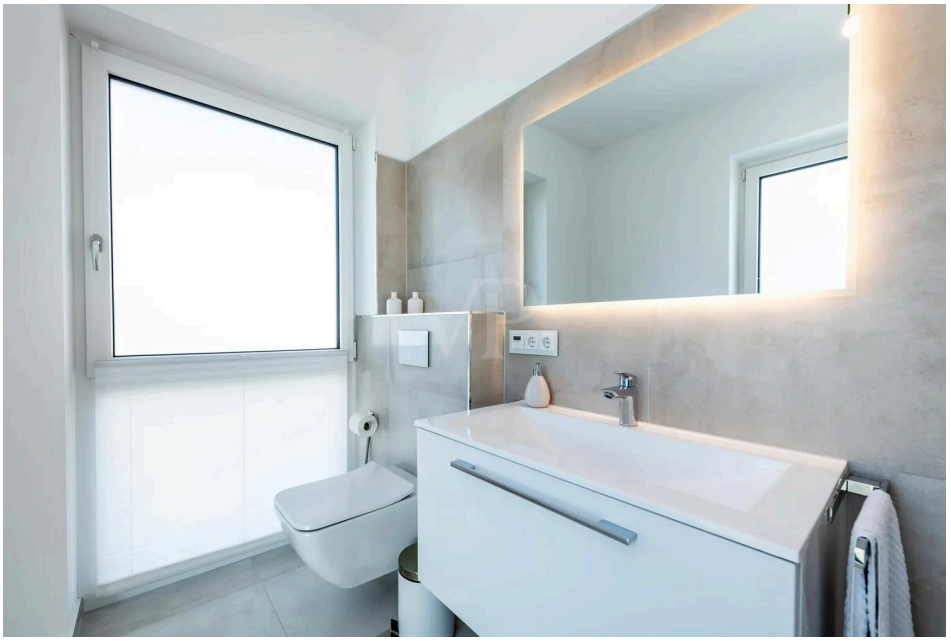




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

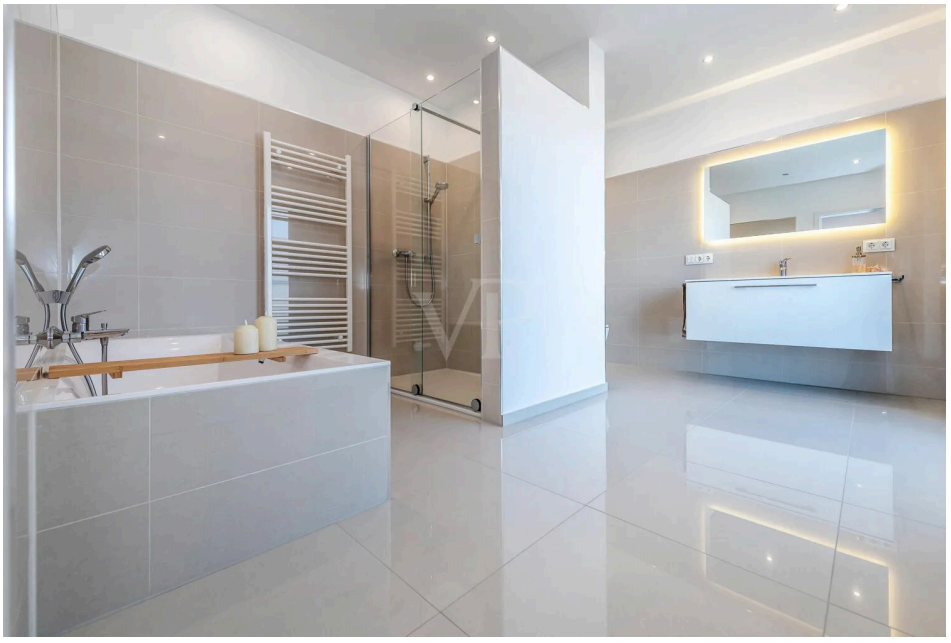




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

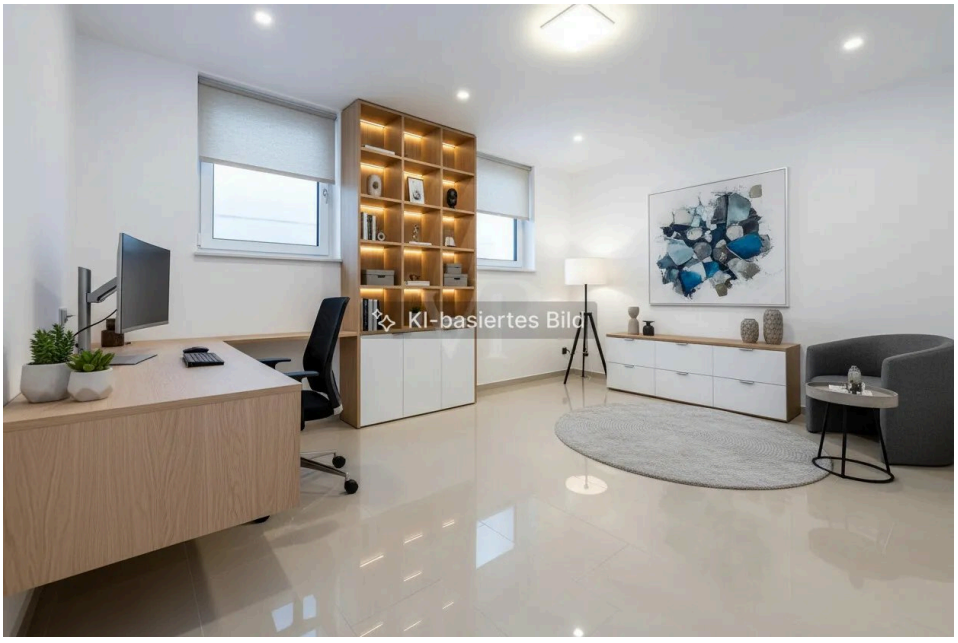




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property

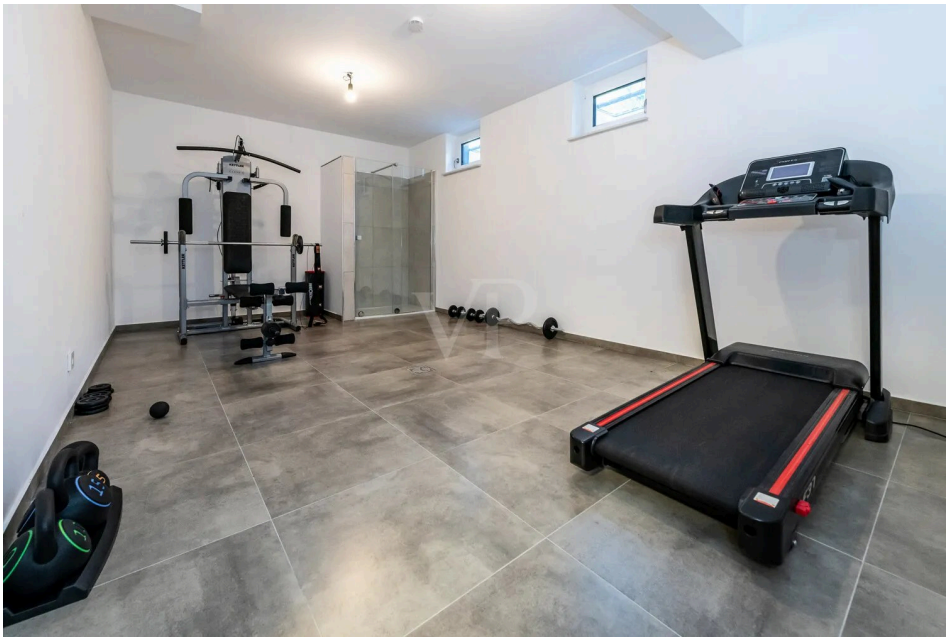




Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

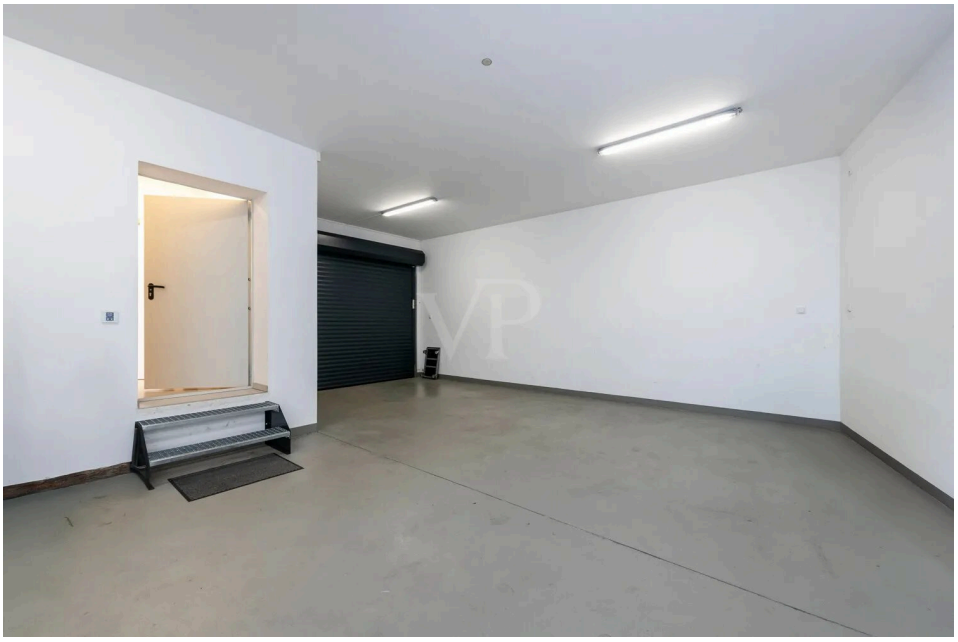
The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property





Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

The property



Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

A first impression

Built in 2017 on a plot of approximately 567 m² in a central yet quiet location in Oestrich-Winkel, this modern detached house impresses with its clean lines and spaciousness. The house is characterized by high-quality, upscale features and a clear, contemporary design. The living space of approximately 212 m² is spread over two floors and offers ample room for the family in light-filled rooms, some with floor-to-ceiling windows. The generously proportioned living area on the ground floor, with an adjoining open-plan dining area and integrated kitchen, creates a bright and modern living atmosphere. Technical refinements and first-class features characterize the entire house: triple-glazed windows, underfloor heating, an efficient heat pump, network connections in all rooms, and a smart home system set the highest living standards. A spacious sun terrace extends the living space in the summer and provides a place for relaxation and recreation in a natural setting. The ground floor plan is rounded off with a practical utility/storage room, a guest WC, and direct access to the spacious garage (3 cars). Upstairs, the living space is further enhanced by a dressing room/guest room/study and two bright, large children's bedrooms with a shared bathroom featuring natural light. The spacious master suite with en-suite bathroom and access to the south-facing balcony impresses with its generous proportions and elegant lightness. A garage with three parking spaces and two additional outdoor parking spaces (carport permit available) provide ample parking for multiple vehicles. This modern detached house combines living close to nature with excellent infrastructure. Quick access to Eltville, Wiesbaden, and the Rhine-Main region, as well as a wide range of shopping facilities, schools, sports, and leisure activities, complete this attractive property offer. Have we piqued your interest? We look forward to your call!

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Details of amenities

- 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)

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

All about the location

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.

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 28.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com