Oestrich-Winkel

# Comodidad de vida exclusiva con una arquitectura limpia en la región de Rheingau

*Número de propiedad: 25072013*




PRECIO DE COMPRA: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 $m^2$ • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 567 $m^2$

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25072013 |
| Superficie habitable | ca. 212 m² |
| Habitaciones | 6 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 2017 |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.480.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Balcón |

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Electricidad |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2035 |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 28.8 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2016 |

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad





Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

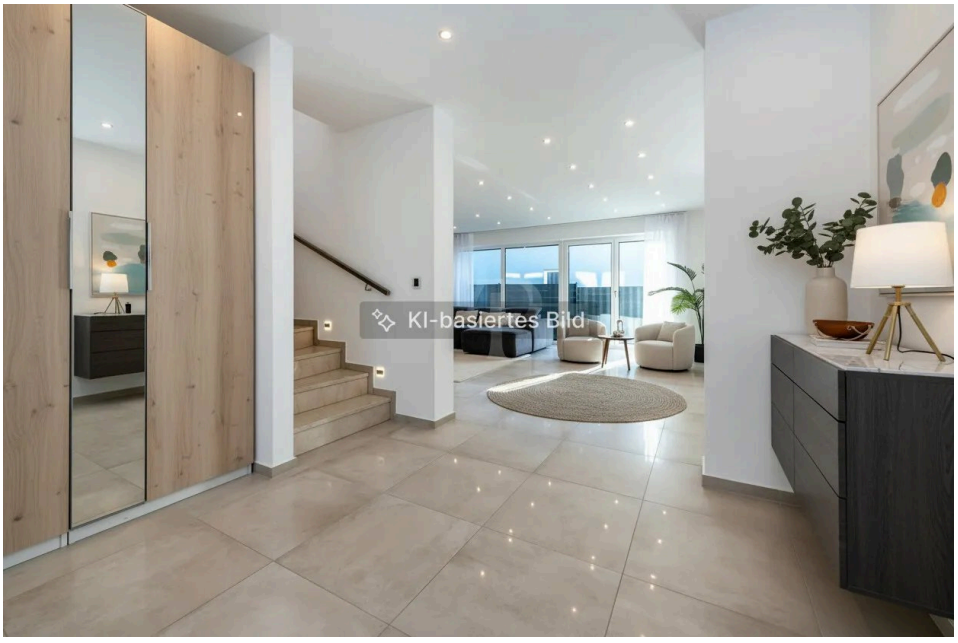




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

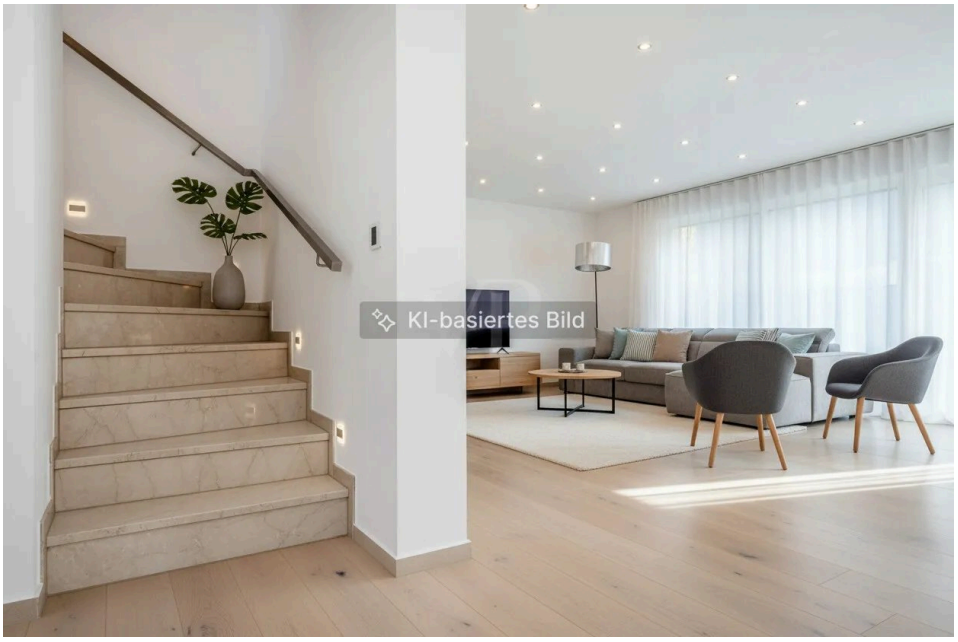
# La propiedad

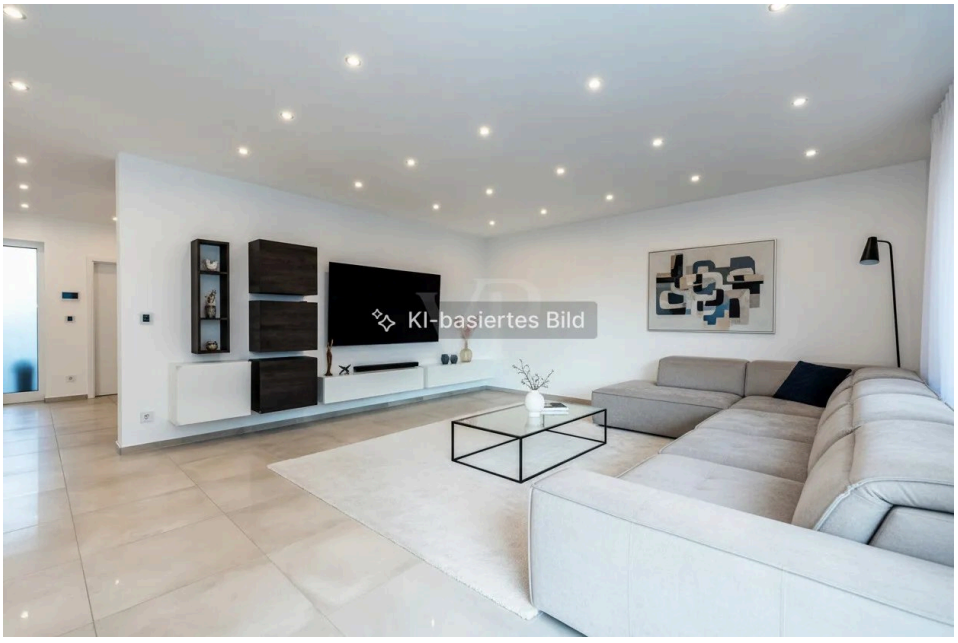




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

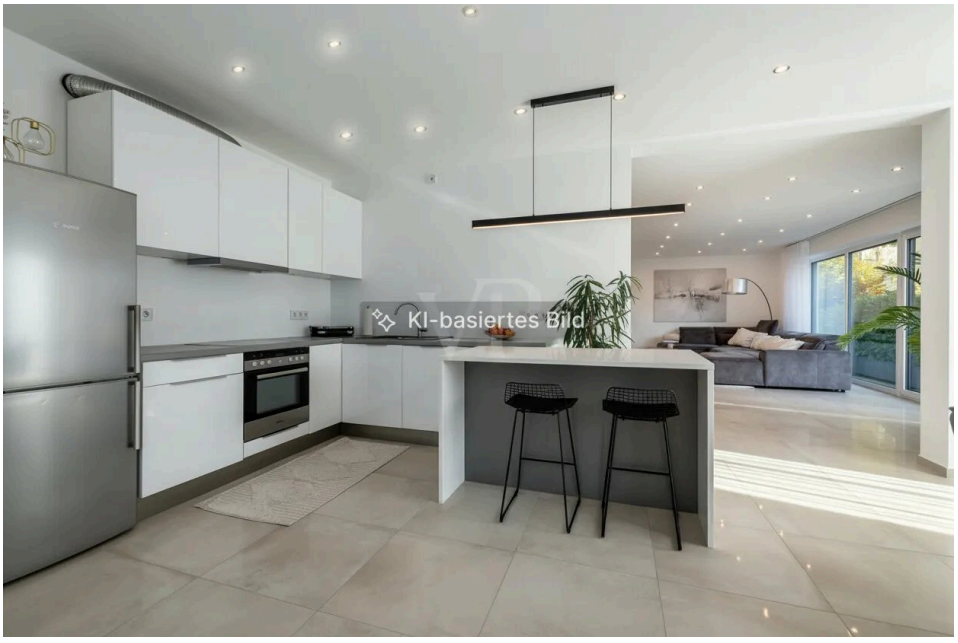


Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

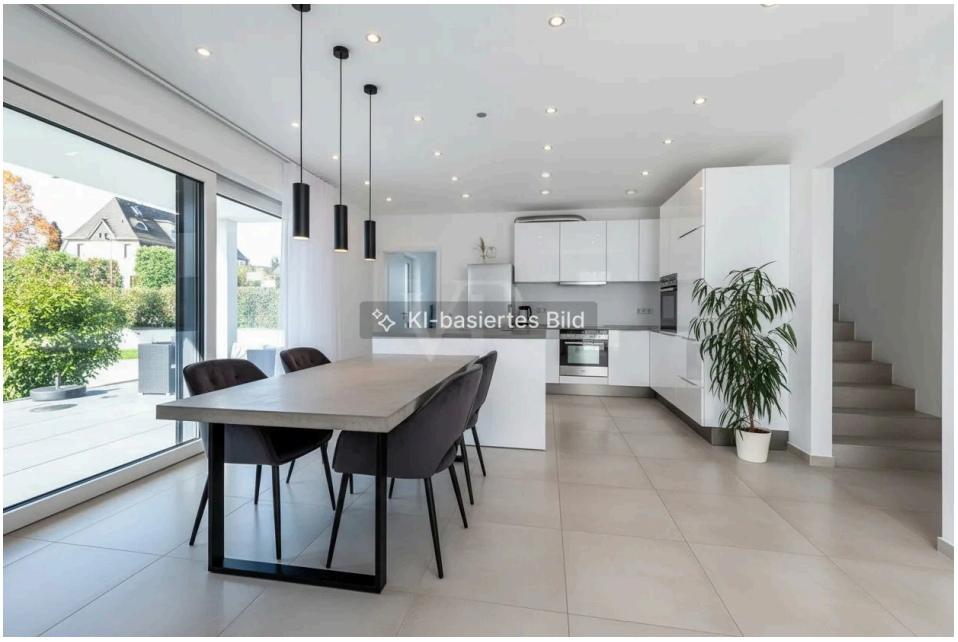
# La propiedad



Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad






Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

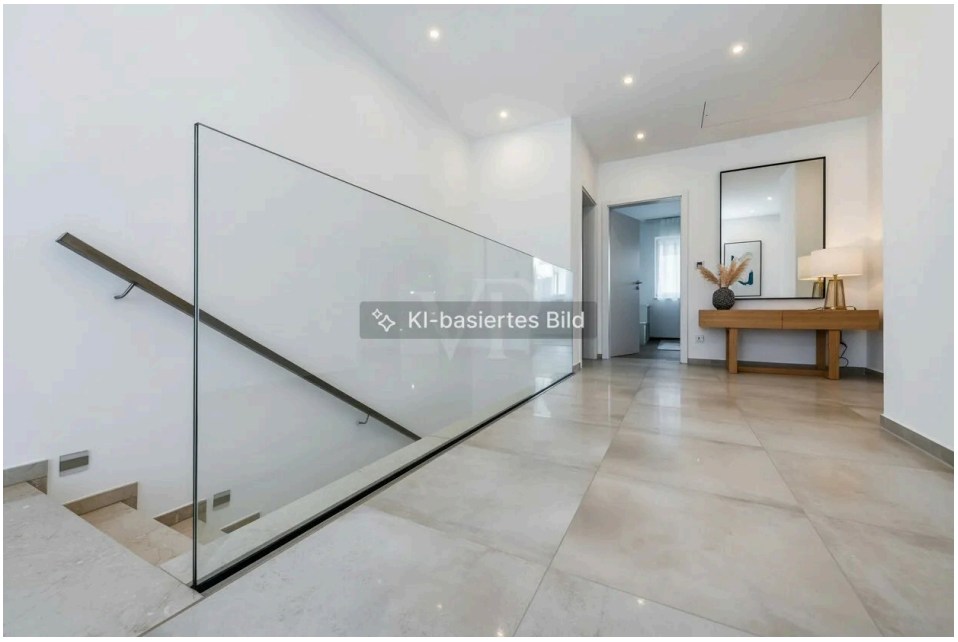
# La propiedad

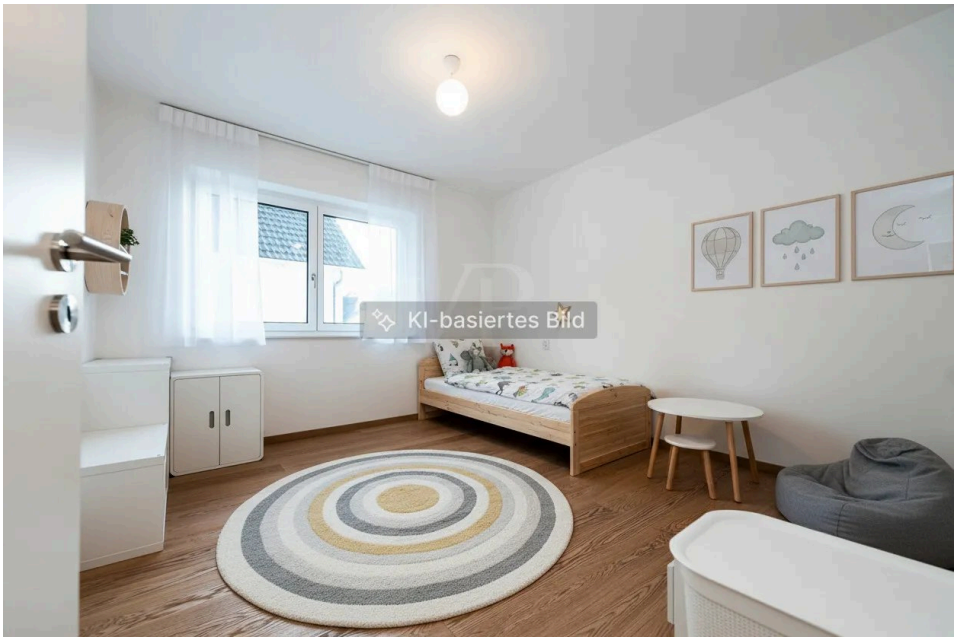




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad



Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad






Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

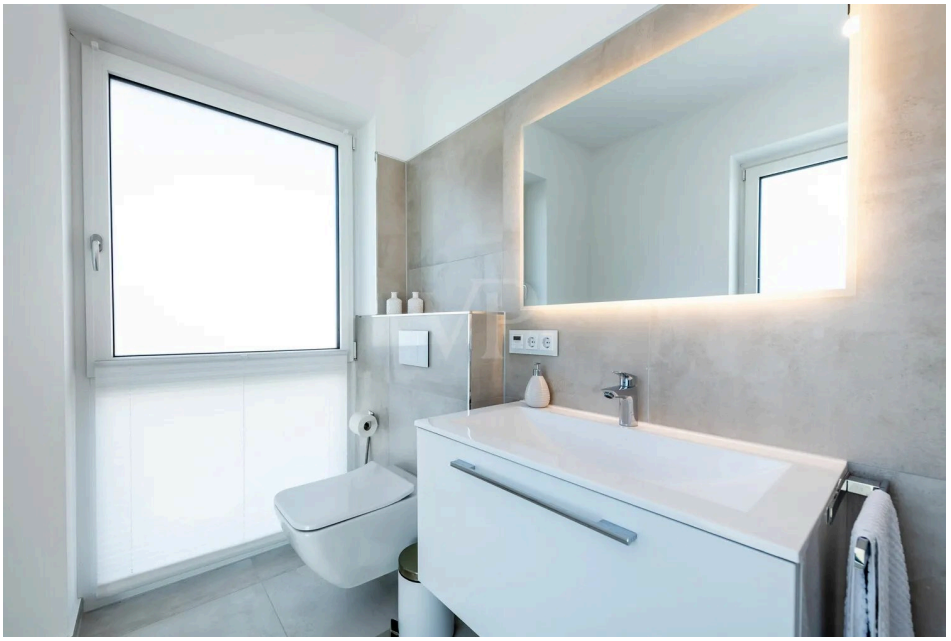




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

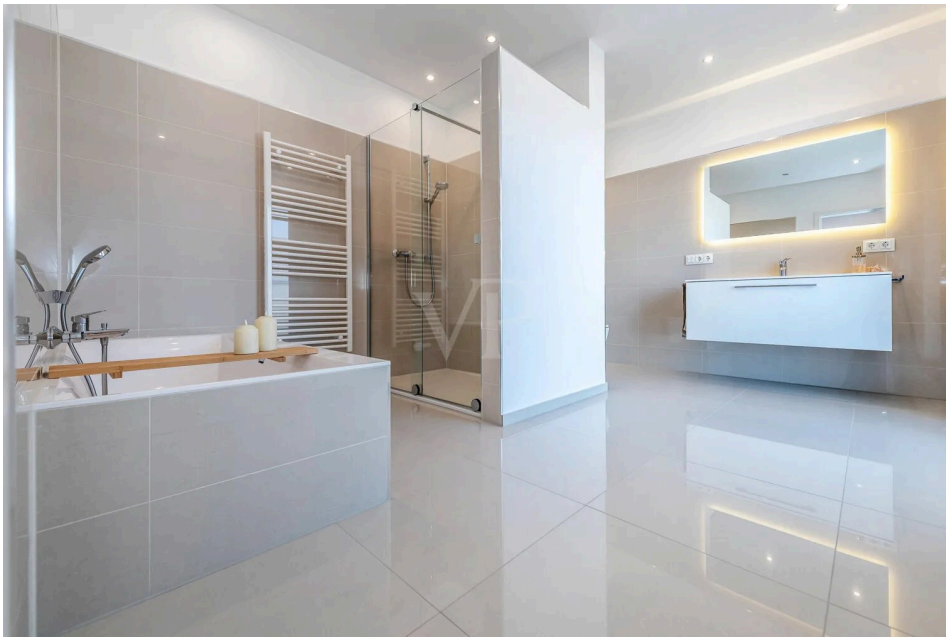




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad





Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

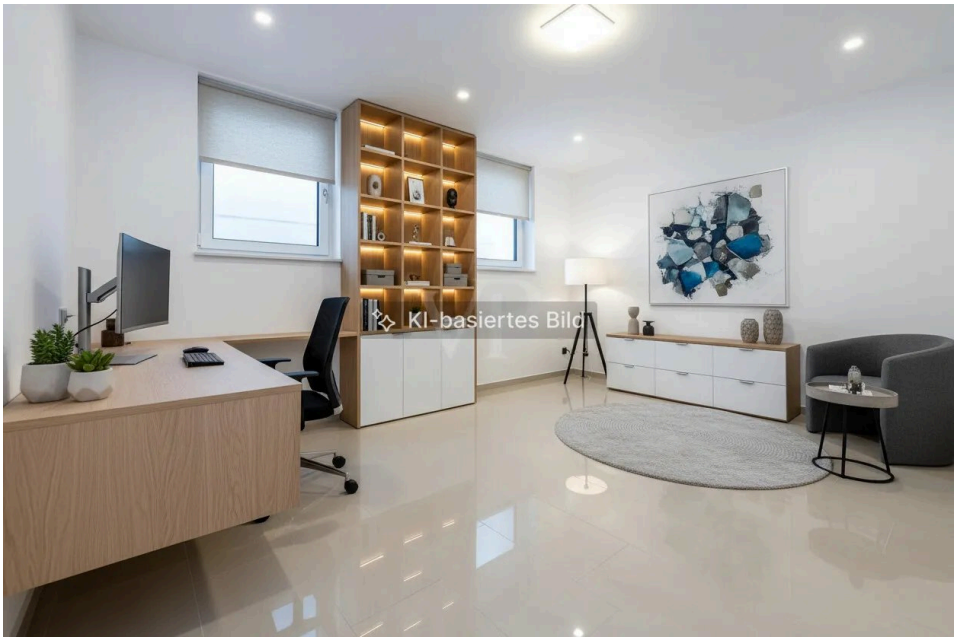




Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad

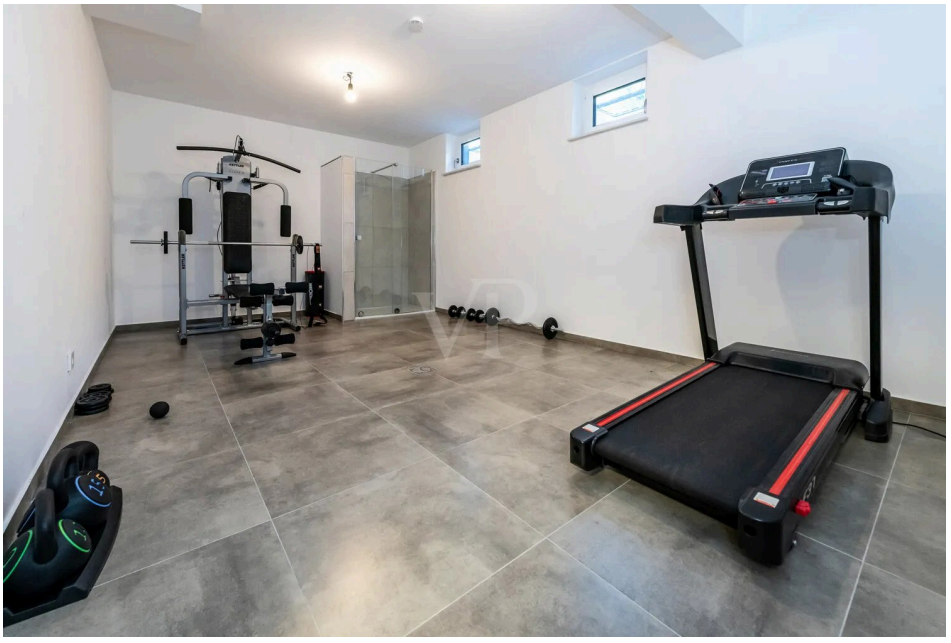


Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

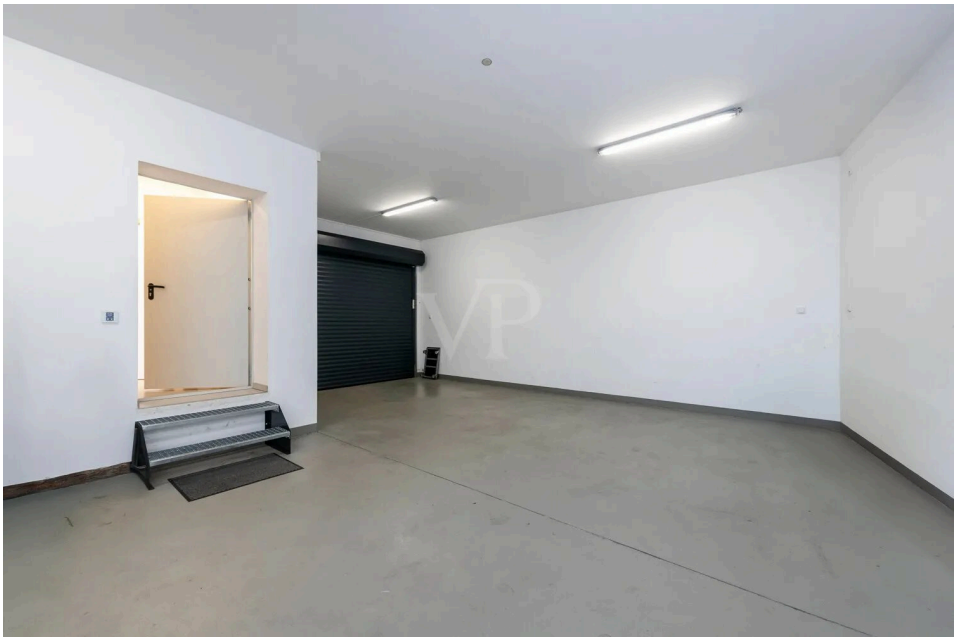
# La propiedad





Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad





Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad





Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# La propiedad



Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Una primera impresión

Construida en 2017 sobre una parcela de aproximadamente 567 m² en una ubicación céntrica y tranquila en Oestrich-Winkel, esta moderna casa unifamiliar impresiona por sus líneas limpias y su amplitud. La casa se caracteriza por sus acabados de alta calidad y un diseño claro y contemporáneo. La superficie habitable de aproximadamente 212 m² se distribuye en dos plantas y ofrece amplio espacio para la familia en estancias luminosas, algunas con ventanales de suelo a techo. La amplia sala de estar en la planta baja, con un comedor abierto contiguo y una cocina integrada, crea un ambiente luminoso y moderno. Las mejoras técnicas y las características de primera clase caracterizan toda la casa: ventanas de triple acristalamiento, calefacción por suelo radiante, una eficiente bomba de calor, conexiones a la red en todas las estancias y un sistema de domótica garantizan un nivel de vida excepcional. Una espaciosa terraza soleada amplía la superficie habitable en verano y ofrece un espacio para relajarse y disfrutar en un entorno natural. La planta baja se completa con un práctico lavadero/trastero, un aseo de cortesía y acceso directo al espacioso garaje (3 plazas). En la planta superior, la sala de estar se enriquece con un vestidor/dormitorio/estudio y dos amplios y luminosos dormitorios infantiles con baño compartido y luz natural. La espaciosa suite principal, con baño en suite y acceso al balcón orientado al sur, impresiona por sus generosas proporciones y elegante luminosidad. Un garaje con tres plazas de aparcamiento y dos plazas de aparcamiento exterior adicionales (con permiso de cochera disponible) ofrecen amplio espacio para varios vehículos. Esta moderna casa unifamiliar combina la vida en plena naturaleza con unas excelentes infraestructuras. El rápido acceso a Eltville, Wiesbaden y la región del Rin-Meno, así como a una amplia gama de tiendas, colegios, actividades deportivas y de ocio, completan esta atractiva oferta inmobiliaria. ¿Hemos despertado su interés? ¡Esperamos su llamada!

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com