Oestrich-Winkel

Un confort de vie exclusif et une architecture épurée dans la région du Rheingau

CODE DU BIEN: 25072013



PRIX D'ACHAT: 1.480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 567 m^2

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072013
Surface habitable	ca. 212 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2017
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	1.480.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.11.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	28.8 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

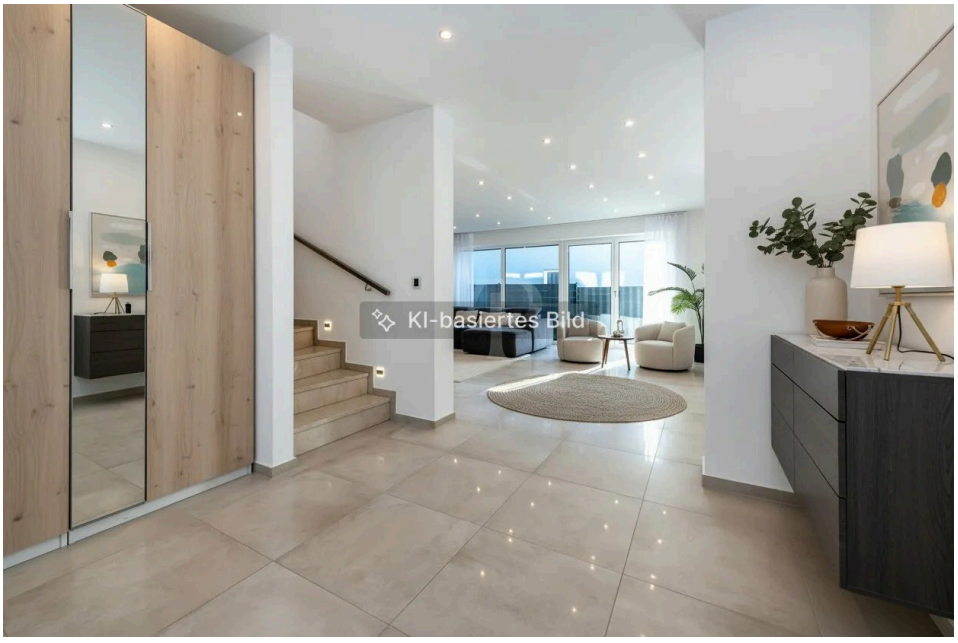




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

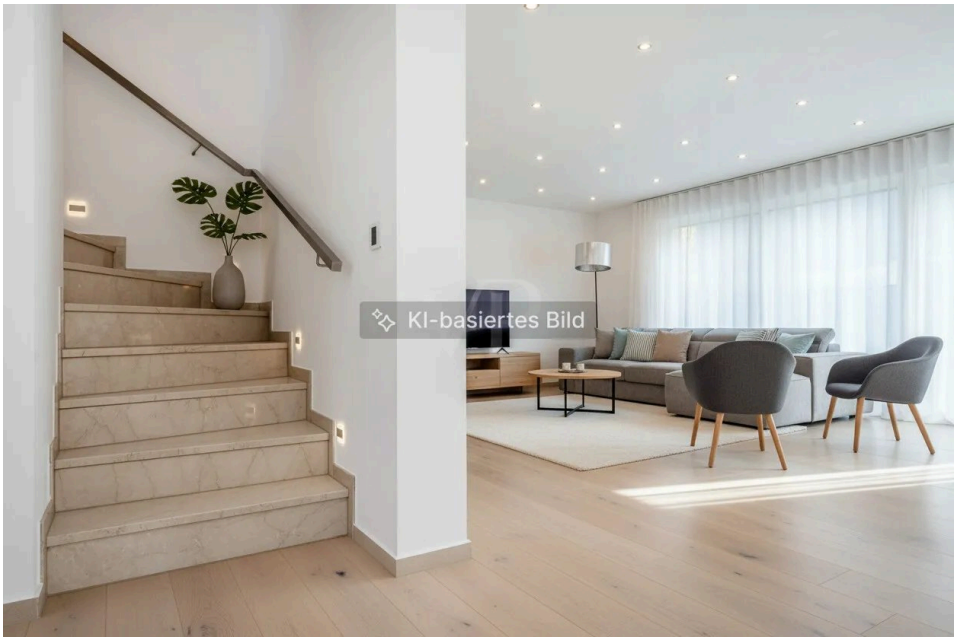
La propriété

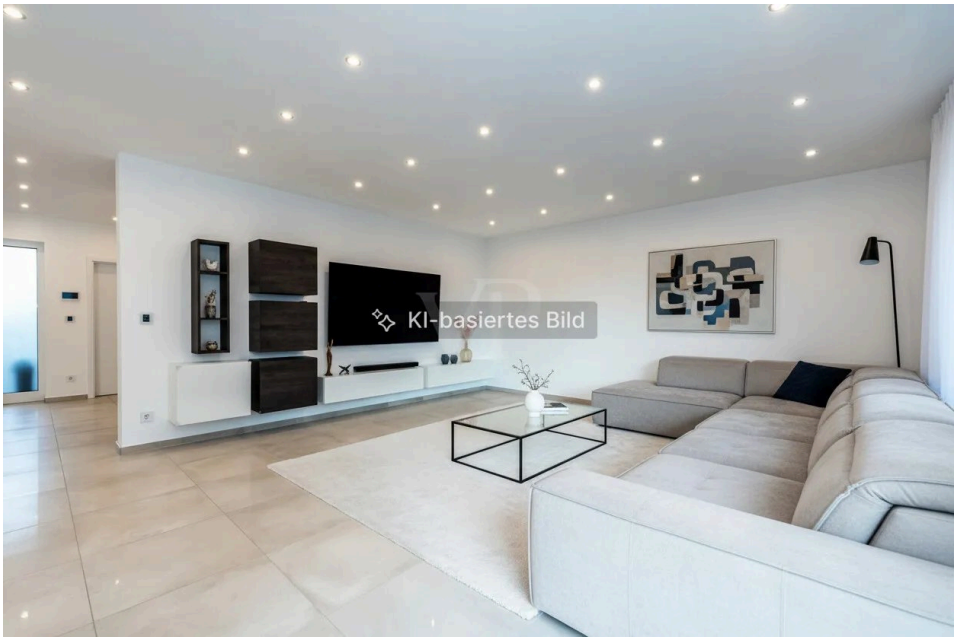




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

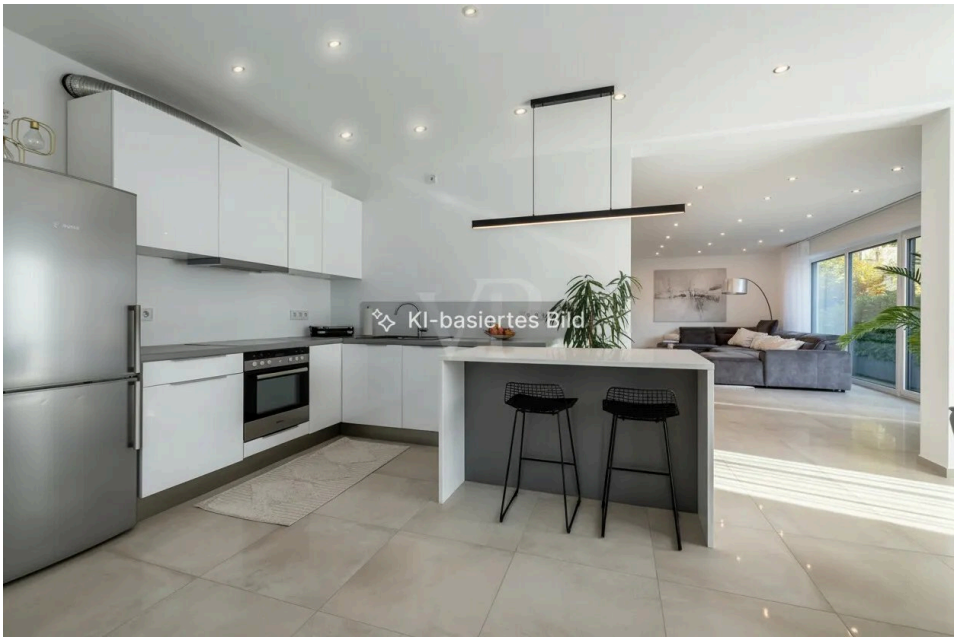




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

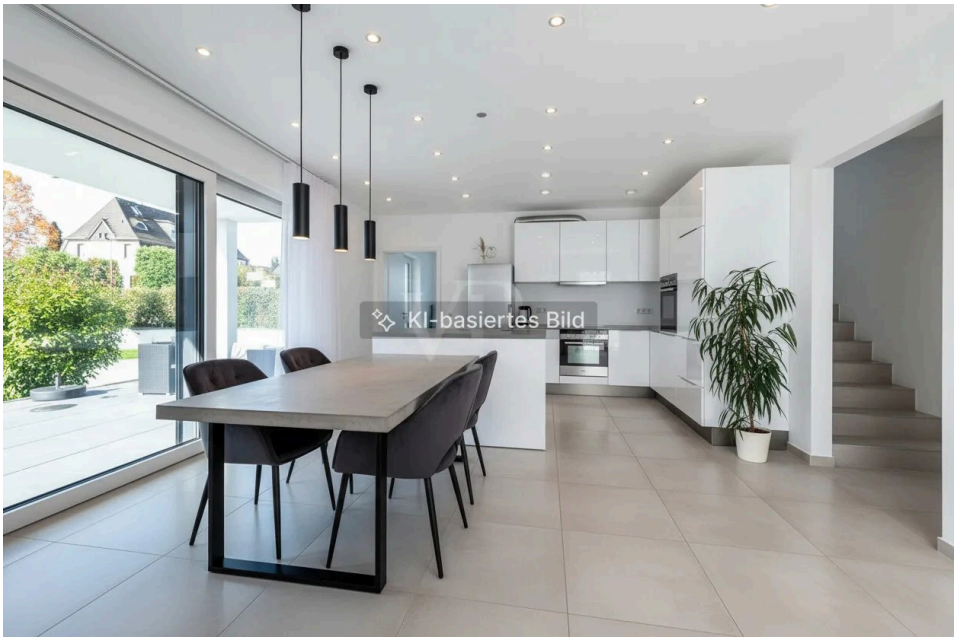
La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

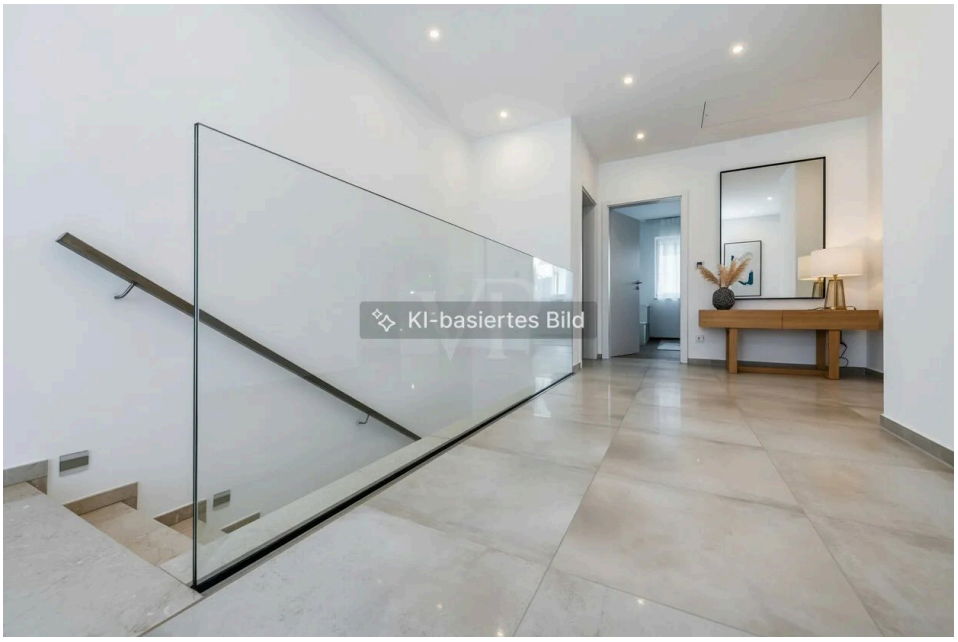
La propriété

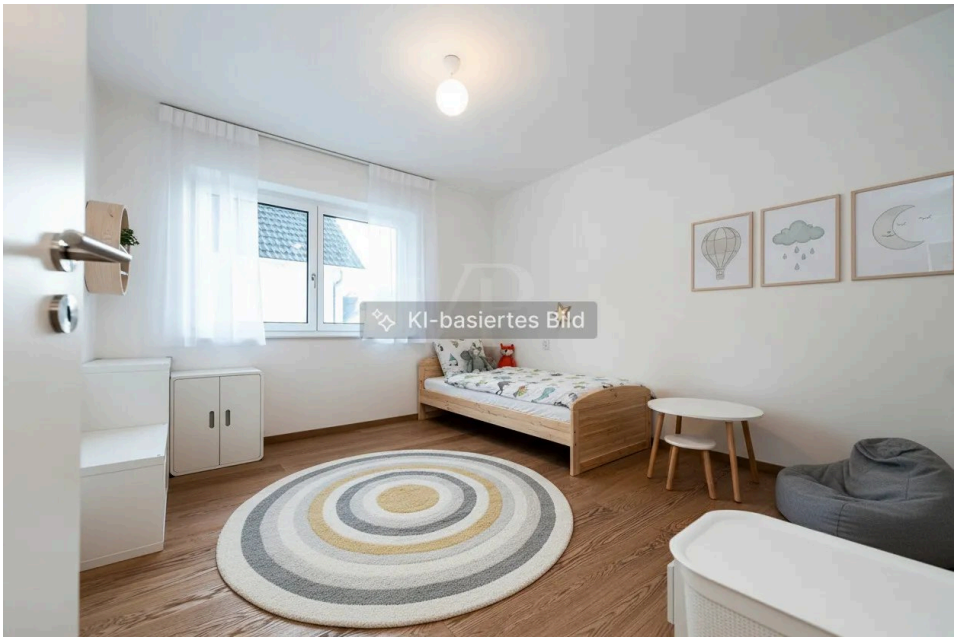




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

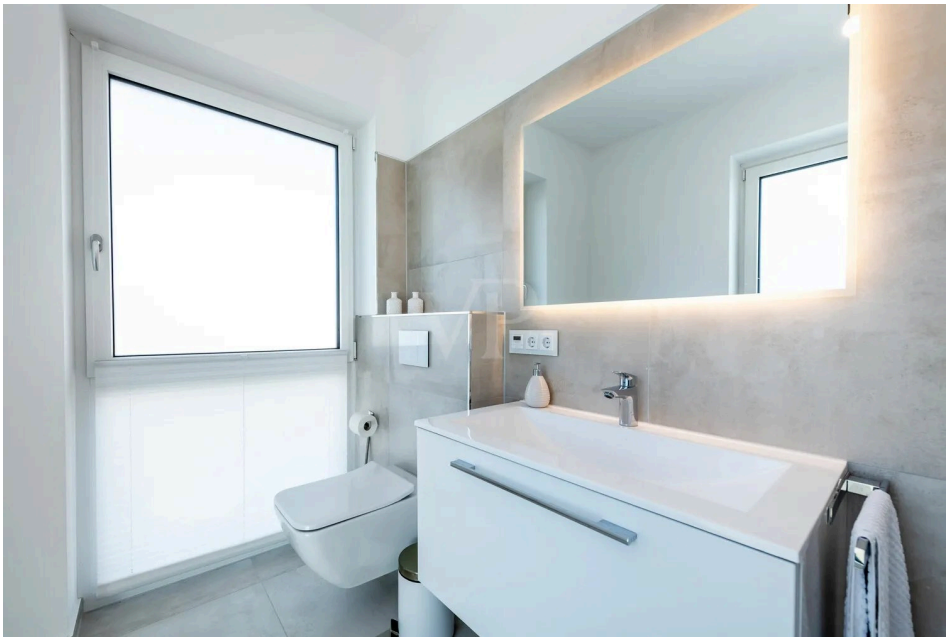




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

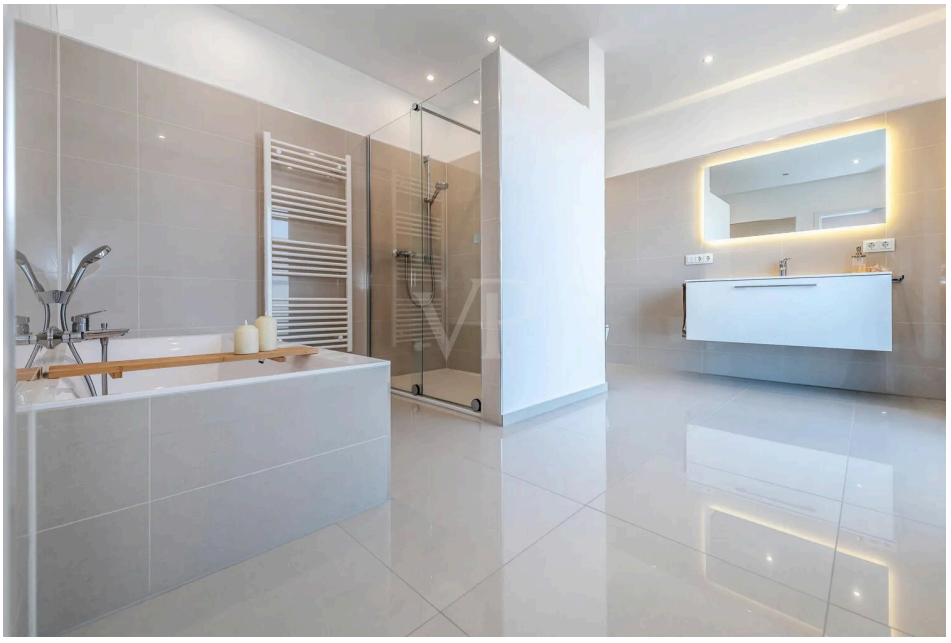




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

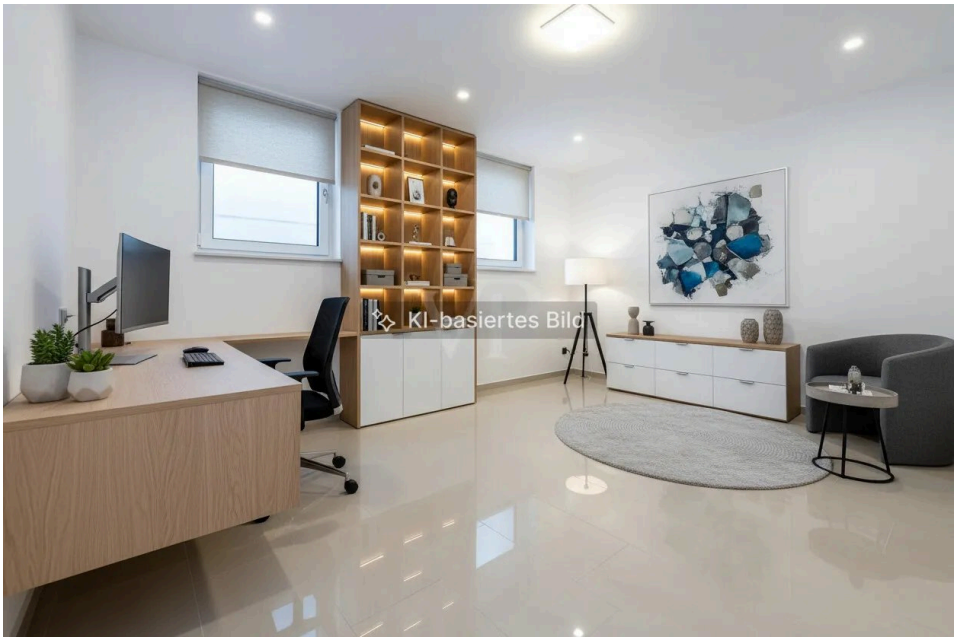




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété

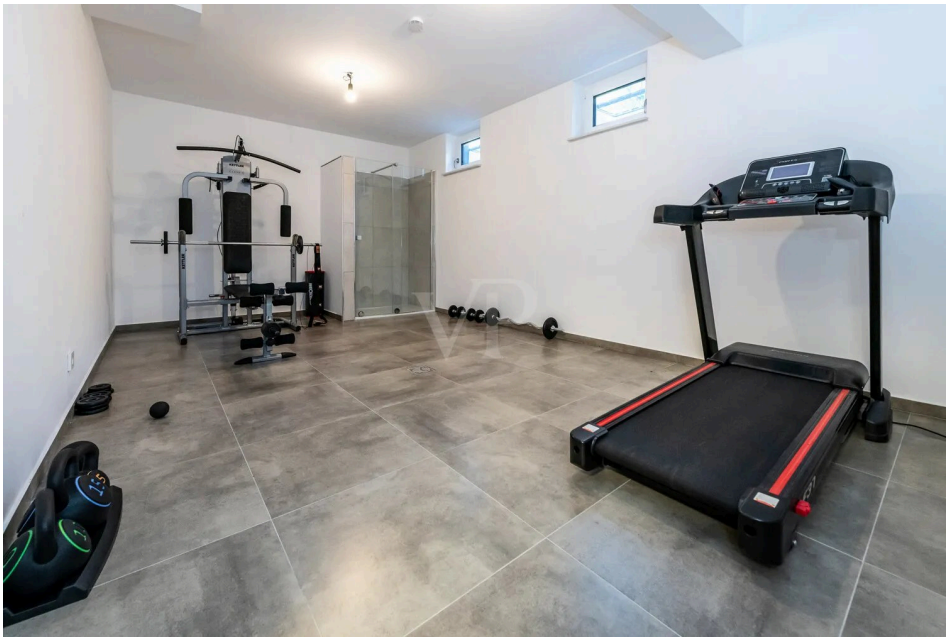




CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

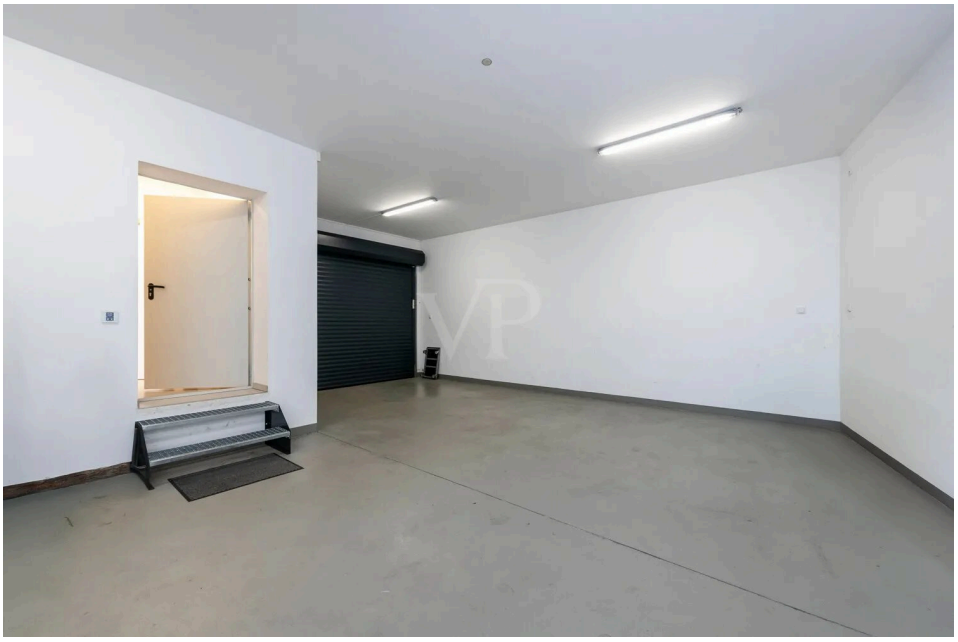
La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété





CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Une première impression

Construite en 2017 sur un terrain d'environ 567 m² dans un quartier central et paisible d'Oestrich-Winkel, cette maison individuelle moderne séduit par ses lignes épurées et ses volumes généreux. Elle se distingue par des prestations haut de gamme et un design contemporain affirmé. La surface habitable d'environ 212 m² est répartie sur deux niveaux et offre un espace confortable pour la famille dans des pièces baignées de lumière, dont certaines bénéficient de baies vitrées. Au rez-de-chaussée, le vaste séjour, avec sa salle à manger ouverte et sa cuisine intégrée, crée une ambiance lumineuse et moderne. Des équipements techniques de pointe caractérisent l'ensemble de la maison : triple vitrage, chauffage au sol, pompe à chaleur performante, connexion internet dans toutes les pièces et système domotique garantissent un confort optimal. Une grande terrasse ensoleillée prolonge l'espace de vie en été et offre un lieu de détente et de loisirs en pleine nature. Le rez-de-chaussée comprend également une buanderie/cellier pratique, des toilettes invités et un accès direct au spacieux garage (3 voitures). À l'étage, l'espace de vie est optimisé par un dressing/chambre d'amis/bureau et deux grandes chambres d'enfants lumineuses avec une salle de bains commune baignée de lumière naturelle. La suite parentale spacieuse, avec salle de bains privative et accès à un balcon exposé plein sud, séduit par ses volumes généreux et son élégante luminosité. Un garage de trois places et deux places de parking extérieures supplémentaires (permis de carport disponible) offrent un stationnement aisé pour plusieurs véhicules. Cette maison individuelle moderne allie la proximité de la nature à d'excellentes infrastructures. La proximité d'Eltville, de Wiesbaden et de la région Rhin-Main, ainsi que d'un large choix de commerces, d'écoles, d'installations sportives et de loisirs, complètent cette offre immobilière attrayante. Intéressé(e) ? Appelez-nous !

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com