Oestrich-Winkel

Exkluzív lakhatási kényelem letisztult építészettel a Rheingau régióban

VP azonosító: 25072013



VÉTELÁR: 1.480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 567 m²

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Áttekintés

VP azonosító	25072013
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2017
Parkolási lehetoségek	3 x Garázs

Vételár	1.480.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.11.2035
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	28.8 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

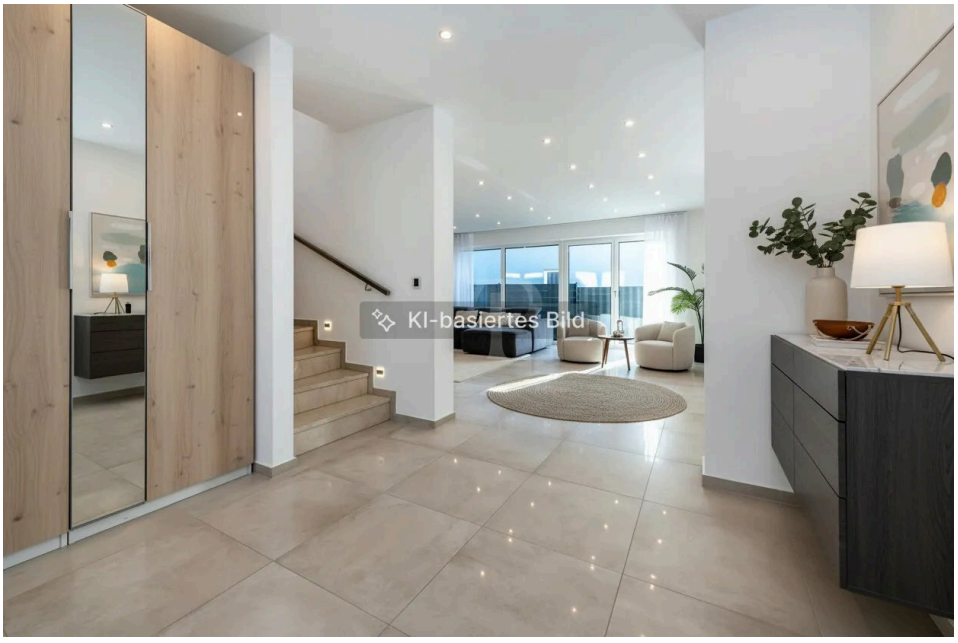




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

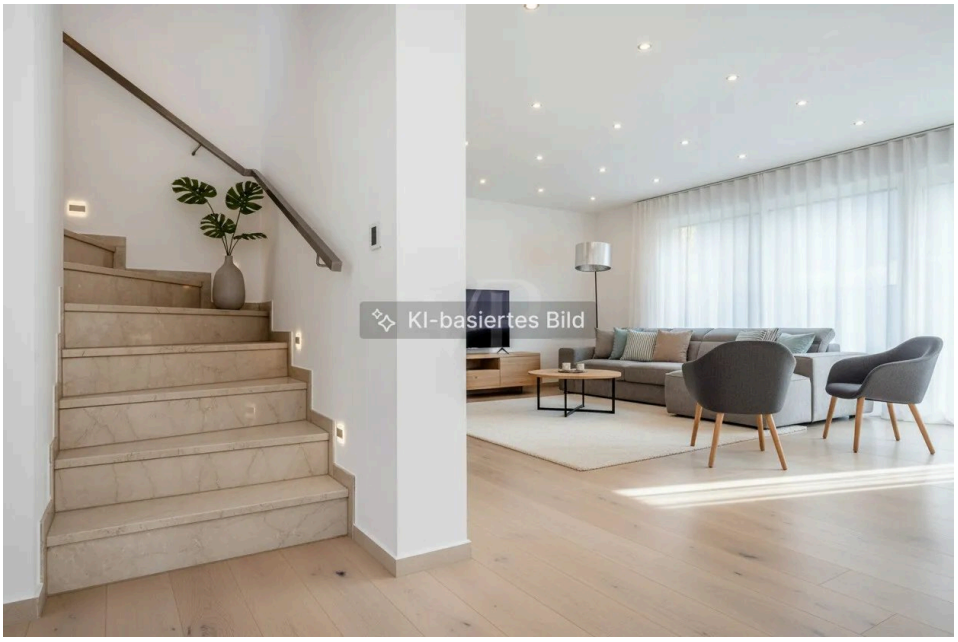
Az ingatlan

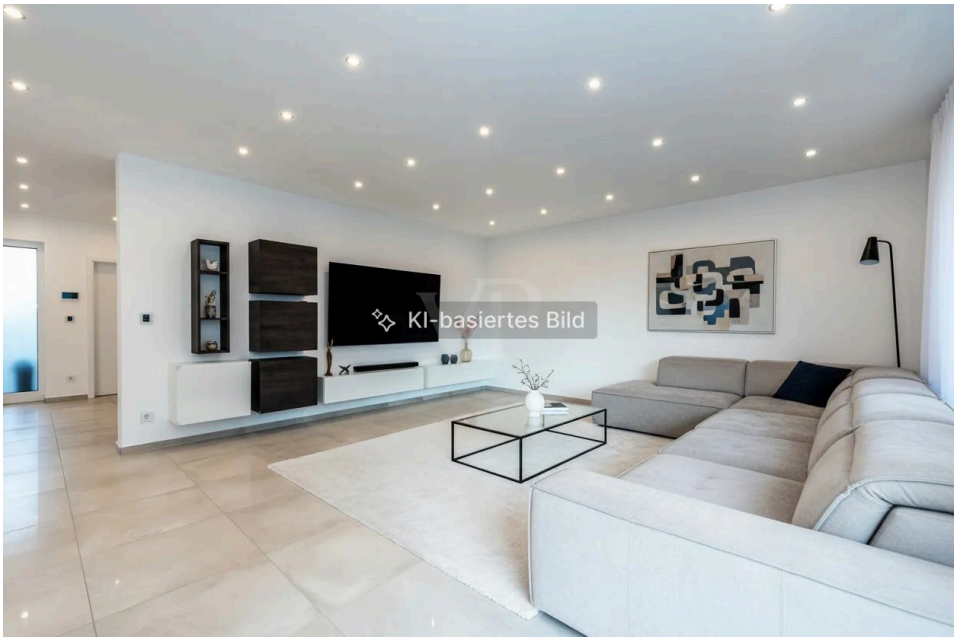




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

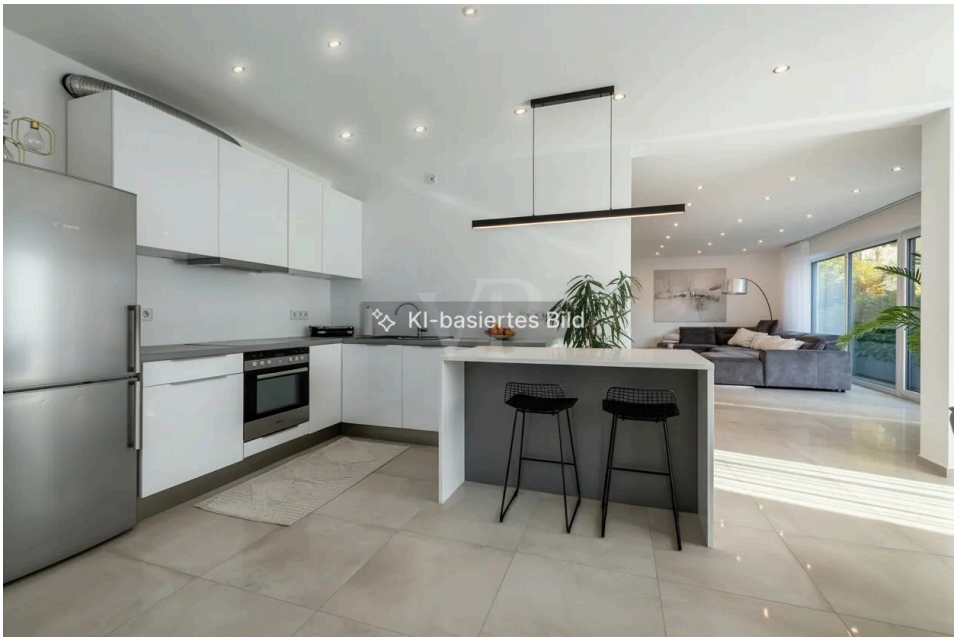




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

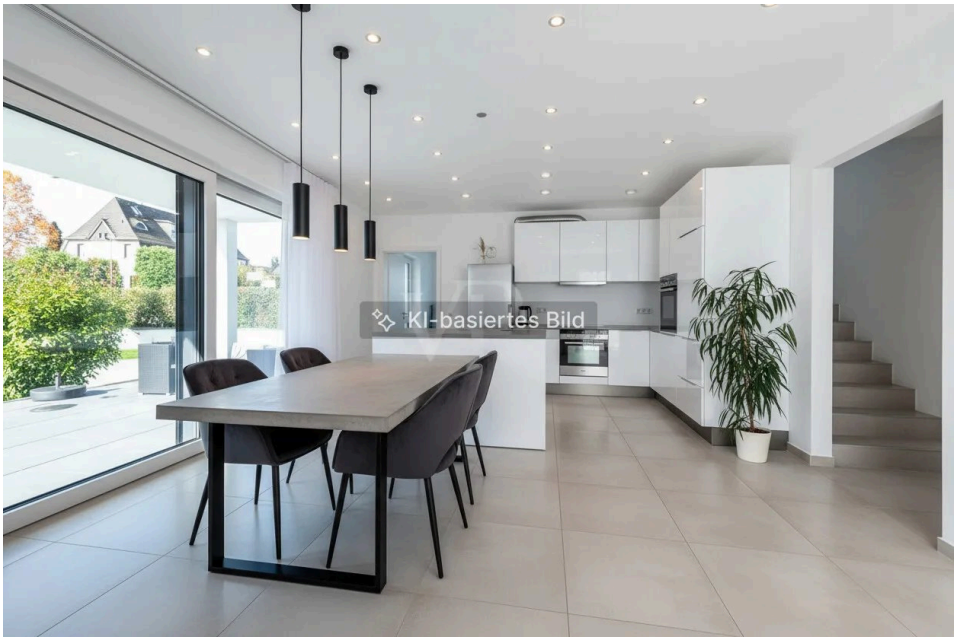
Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

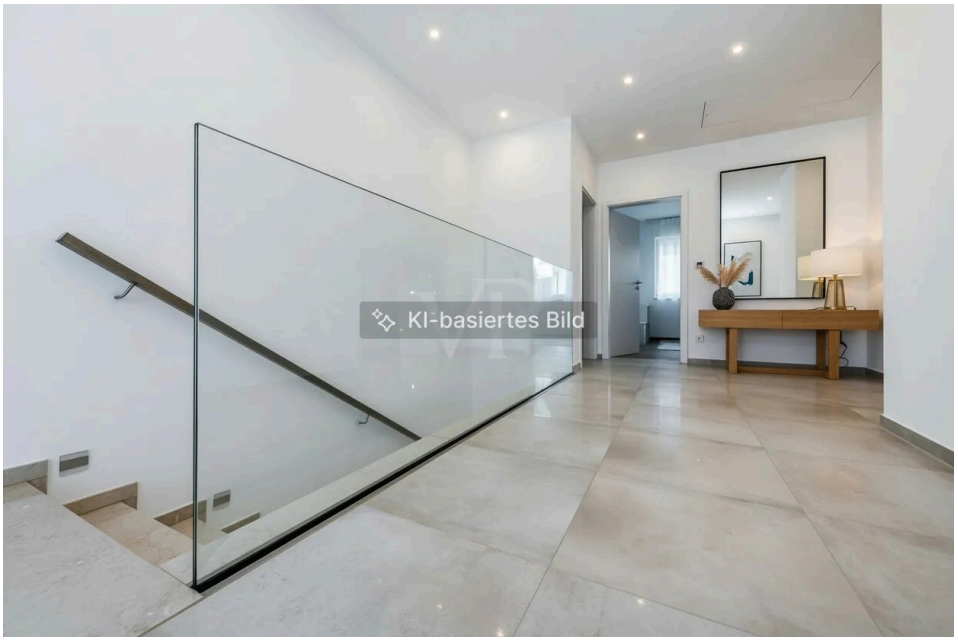
Az ingatlan

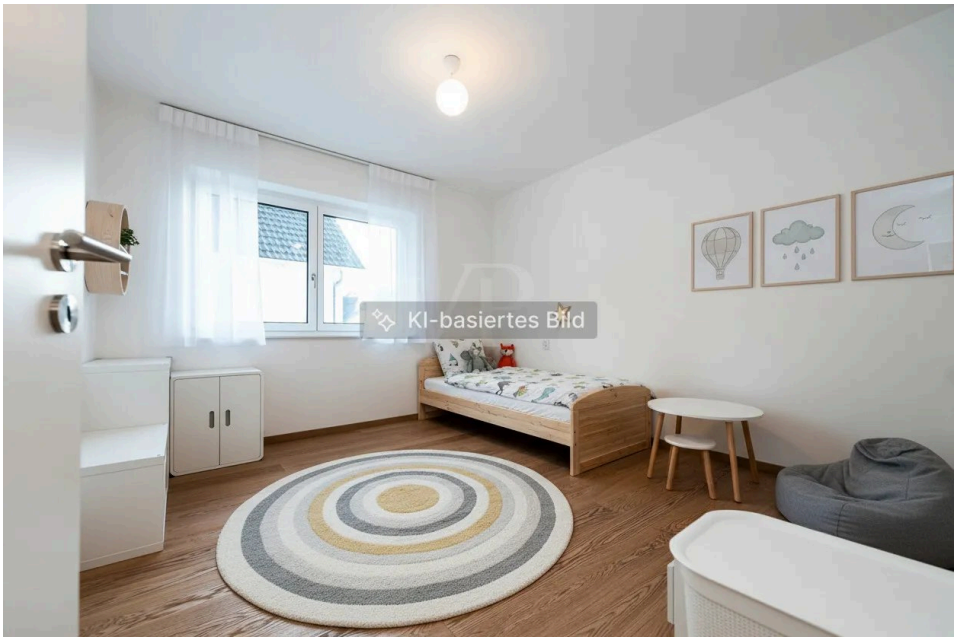




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

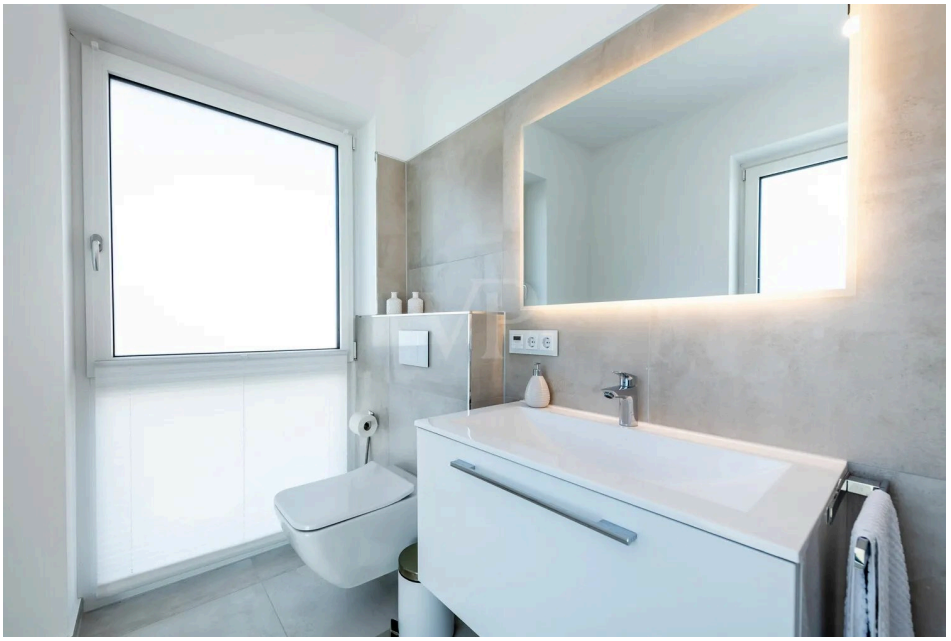




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

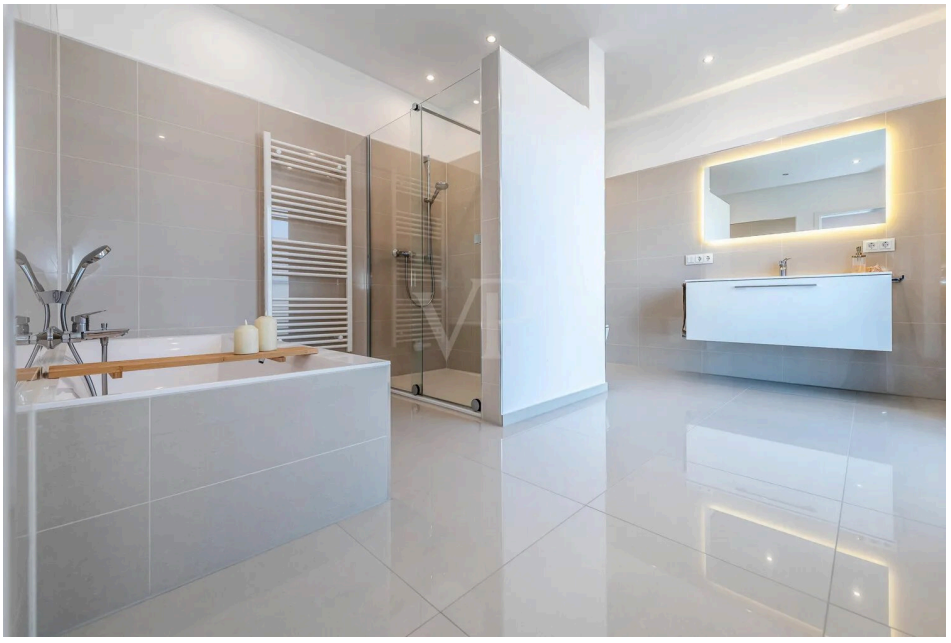




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

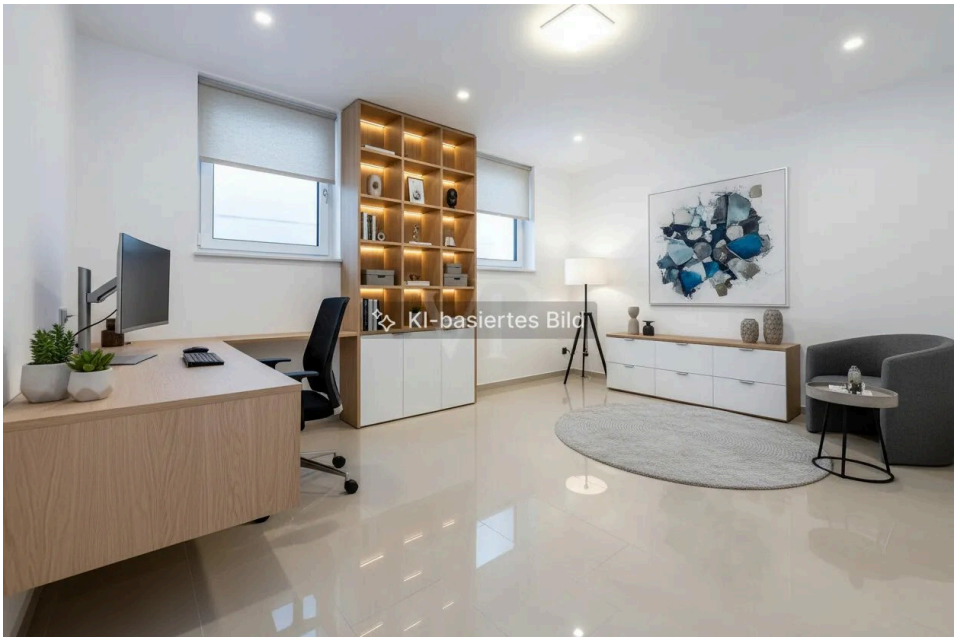




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan

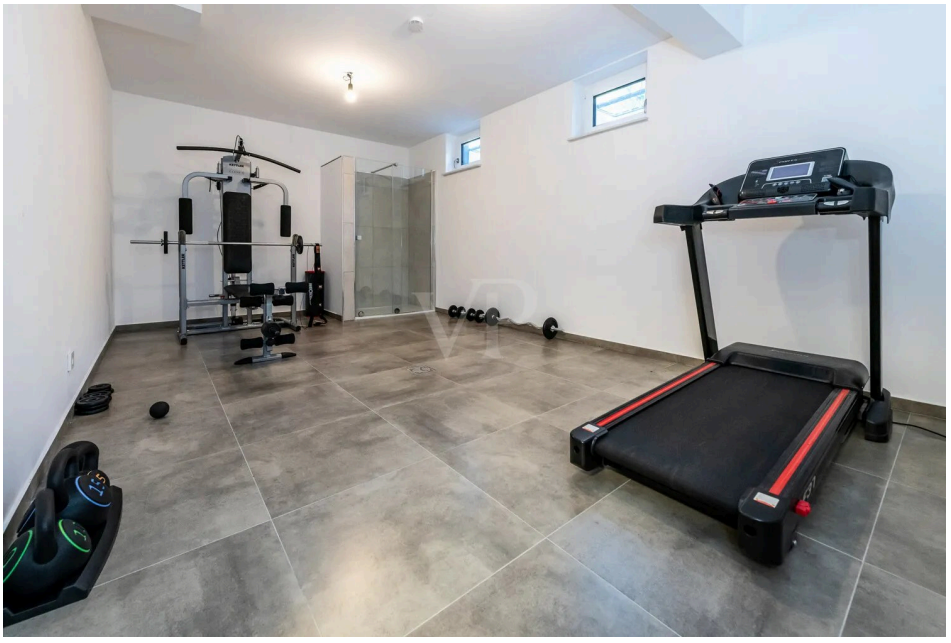




VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

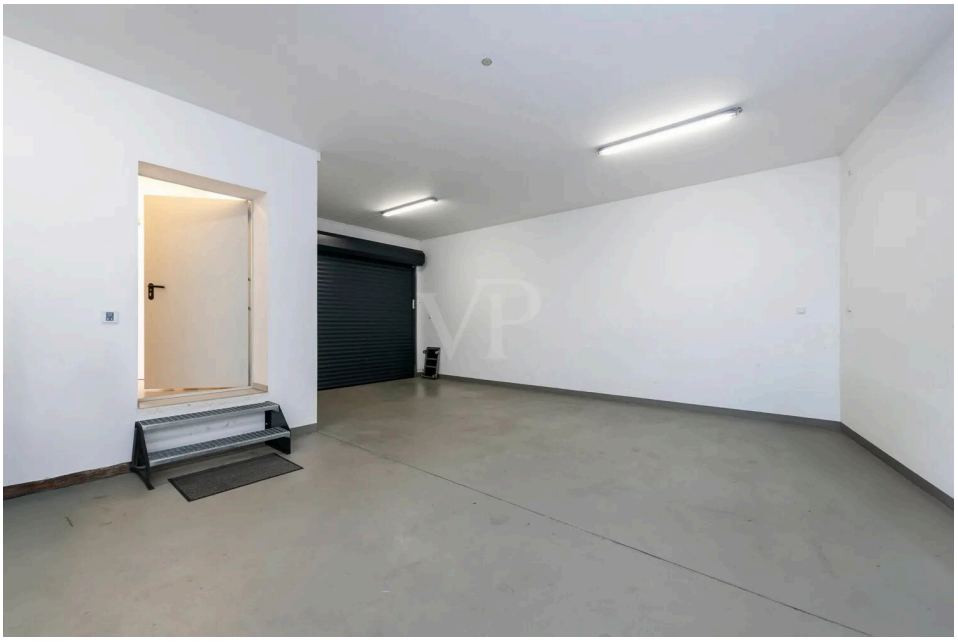
Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan





VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Az elso benyomás

A 2017-ben épült, körülbelül 567 m²-es telken, Oestrich-Winkel központi, mégis csendes helyén álló modern családi ház letisztult vonalaival és tágasságával nyugöz le. A házat kiváló minoségu, igényes megoldások és letisztult, modern dizájn jellemzi. A körülbelül 212 m²-es lakótér két szinten terül el, és a világos szobákban, némelyikben padlótól mennyezetig éro ablakokkal is rendelkezik, boséges helyet kínál a családnak. A földszinten található, nagyvonalú nappali a hozzá tartozó nyitott étkezovel és beépített konyhával világos és modern lakókörnyezetet teremt. A teljes házat muszaki finomítások és elso osztályú felszereltség jellemzi: tripla üvegezésu ablakok, padlófutés, hatékony hoszivattyú, hálózati csatlakozások minden szobában és egy okosotthon rendszer a legmagasabb életszínvonalat állítja elo. A tágas napozóterasz nyáron kiterjeszti a lakóteret, és természetközeli kikapcsolódási és kikapcsolódási helyet biztosít. A földszinti elrendezést egy praktikus háztartási/tárolóhelyiség, egy vendég-WC és közvetlen hozzáférés teszi teljessé a tágas garázshoz (3 autó számára). Az emeleten a lakóteret tovább növeli egy gardrób/vendégszoba/dolgozószoba és két világos, nagyméretu gyerekszoba, közös, természetes fénnyel megvilágított fürdoszobával. A tágas, saját fürdoszobával és déli fekvésu erkélyre való kijárattal rendelkezo fo hálószoba nagylelku arányaival és elegáns világosságával lenyugözo. A három férohelyes garázs és a két további kültéri parkolóhely (gépkocsibeálló-engedély elérheto) boséges parkolási lehetoséget biztosít több jármu számára. Ez a modern, családi ház a természetközeli életet kiváló infrastruktúrával ötvözi. Eltville, Wiesbaden és a Rajna-Majna régió gyors megközelíthetosége, valamint számos bevásárlóközpont, iskola, sport- és szabadidos tevékenység teszi teljessé ezt a vonzó ingatlanajánlatot. Felkeltettük érdeklodését? Várjuk hívását!

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com