Oestrich-Winkel

Comfort abitativo esclusivo con architettura pulita nella regione del Rheingau

Codice oggetto: 25072013



PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 567 m^2

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25072013
Superficie netta	ca. 212 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	28.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

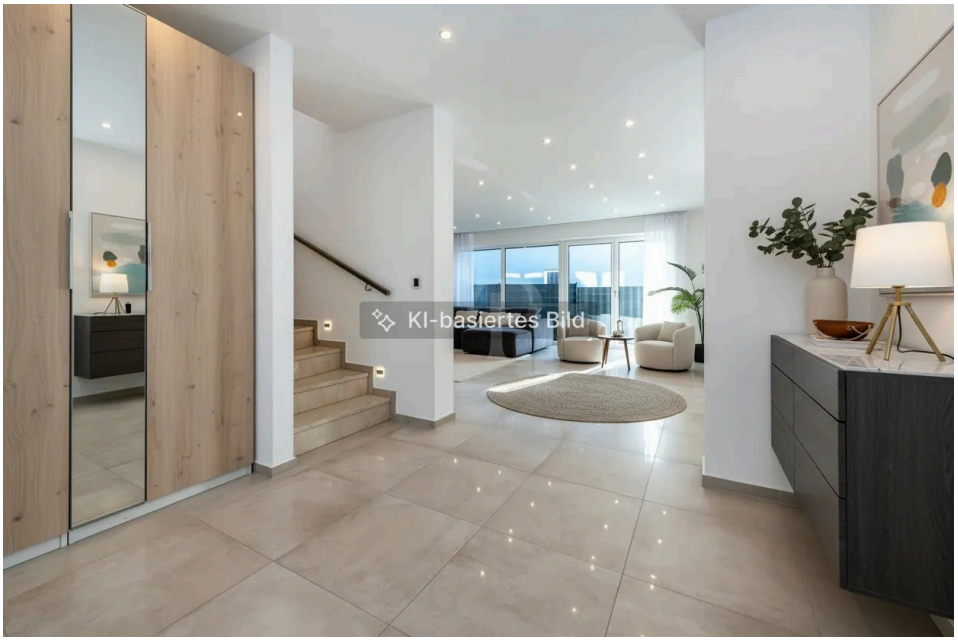




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

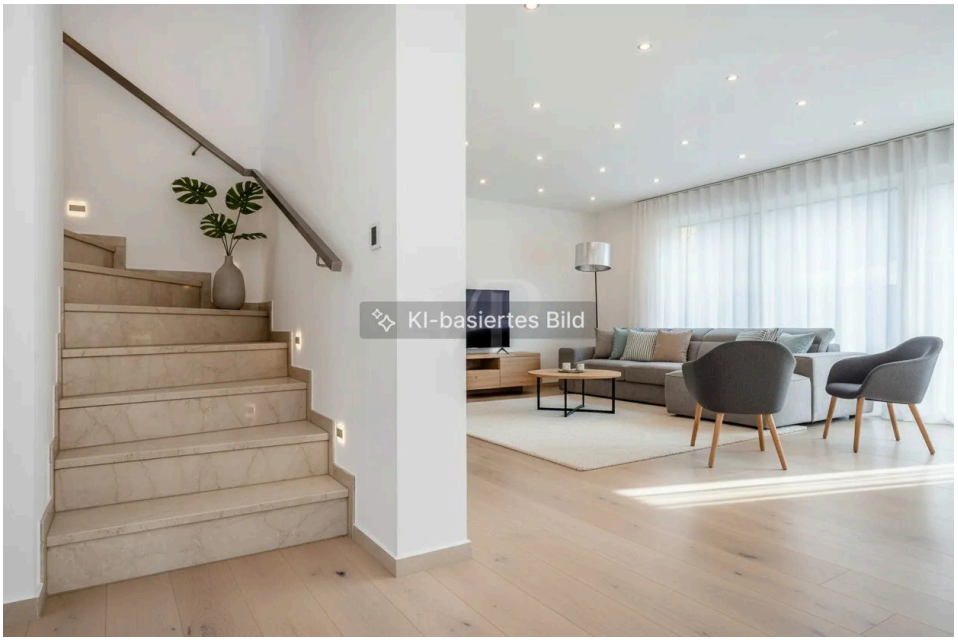
La proprietà

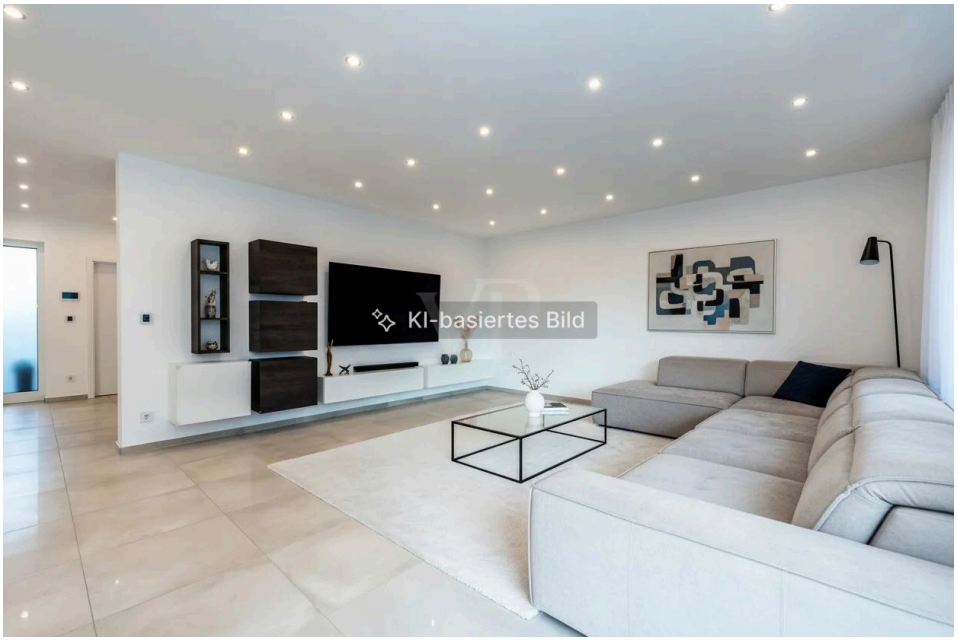




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

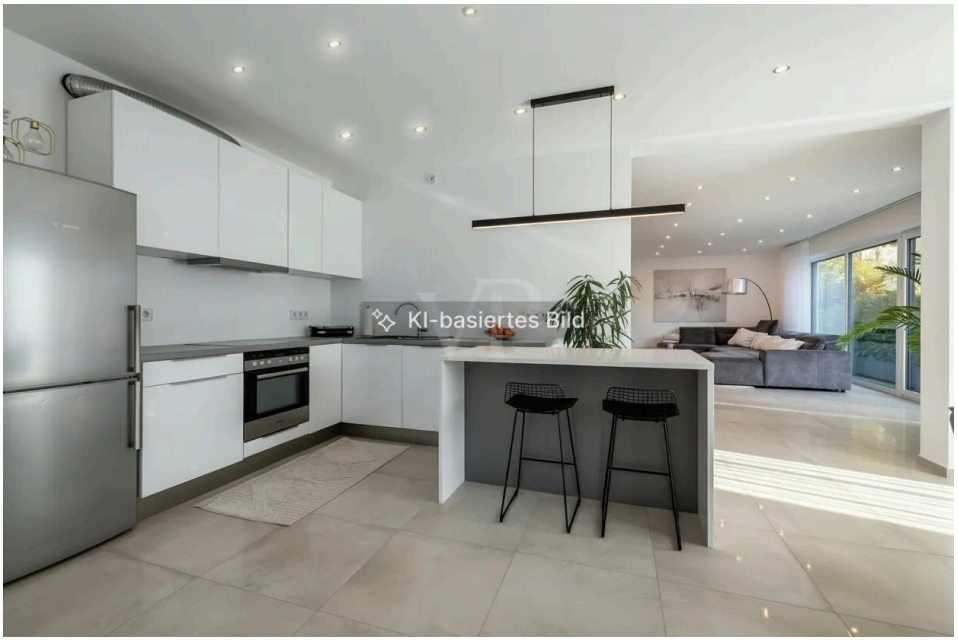




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

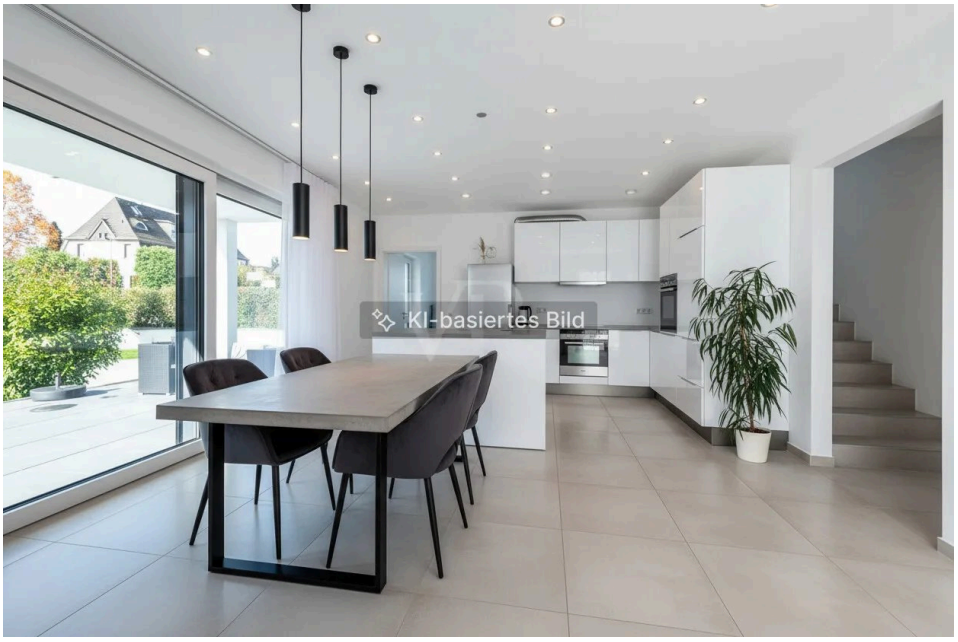
La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

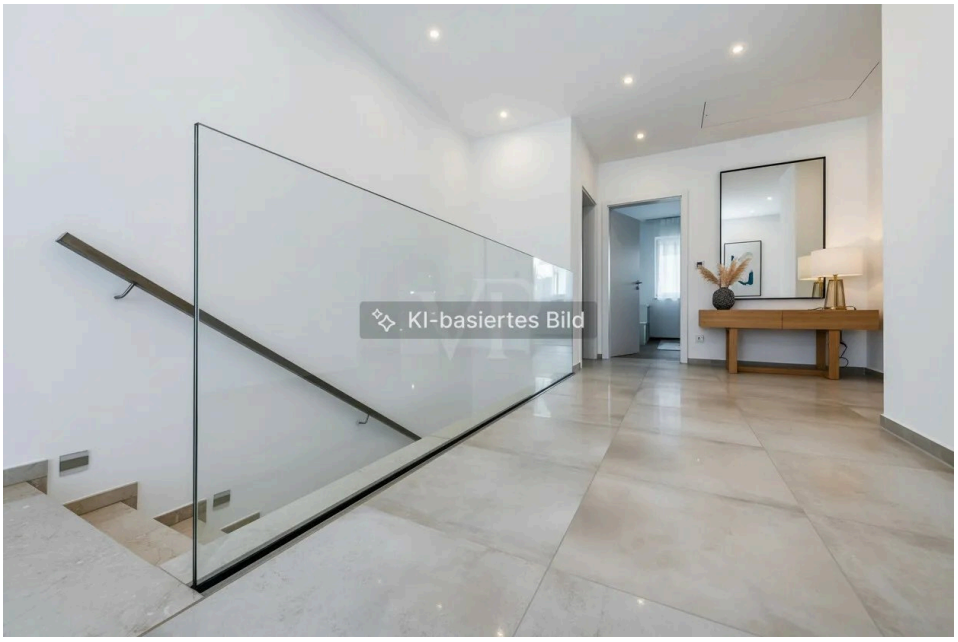
La proprietà

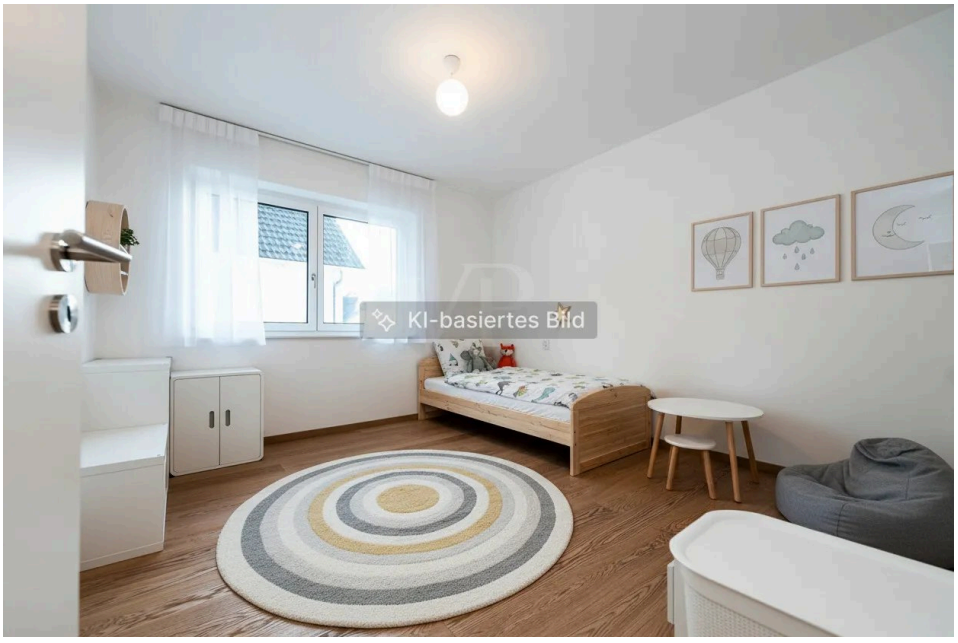




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

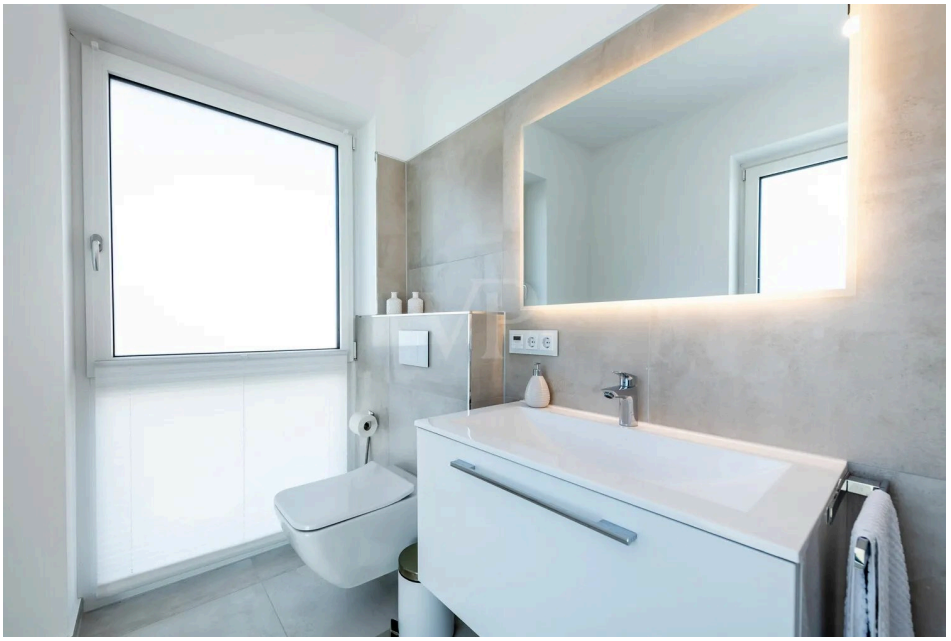




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

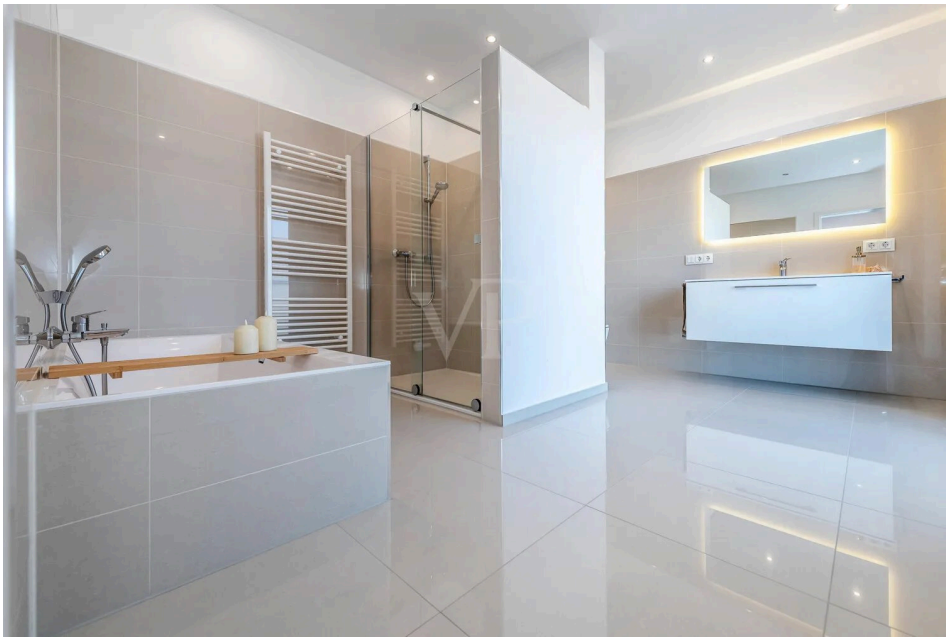




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

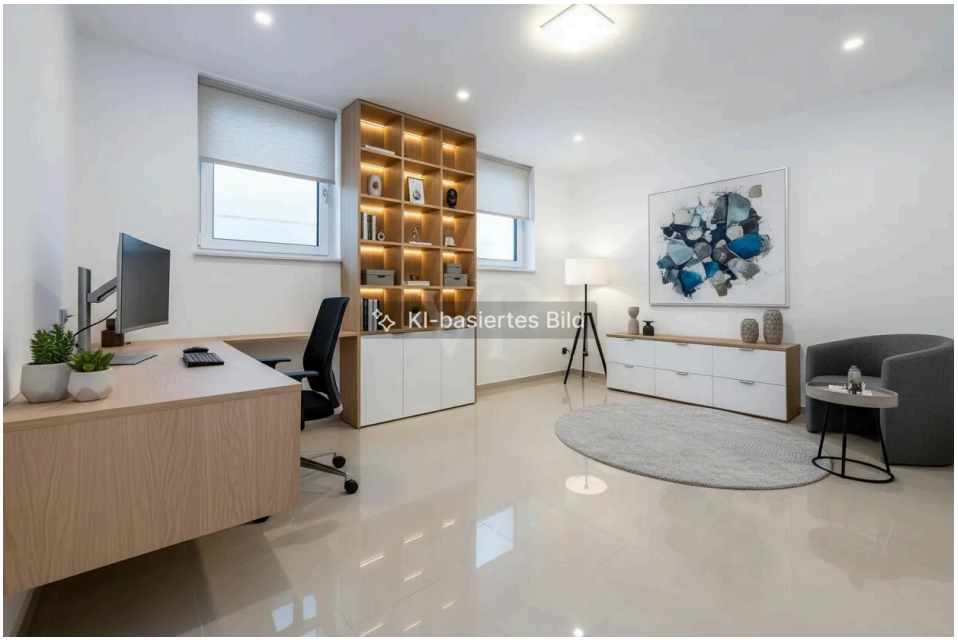




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà

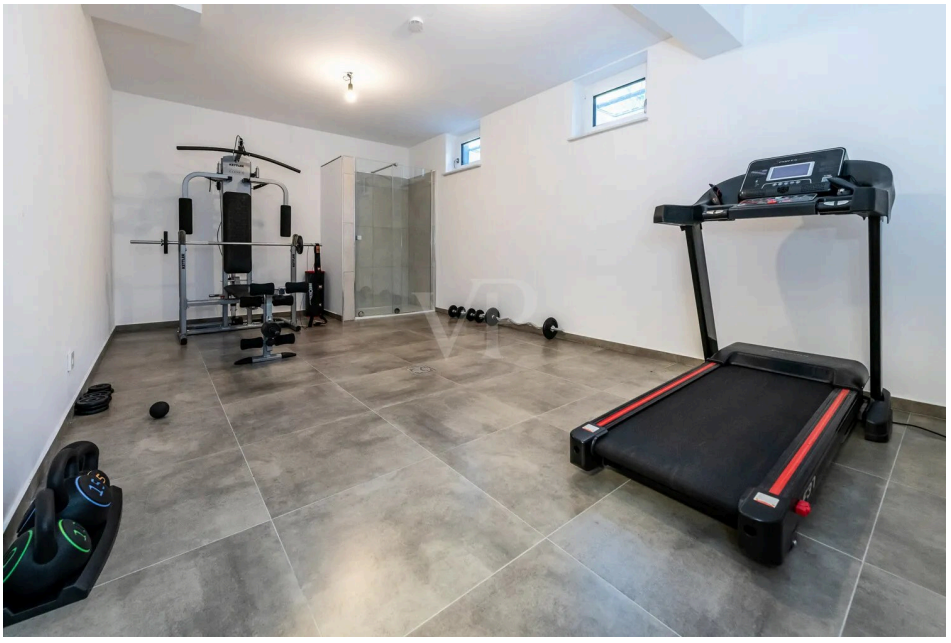




Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

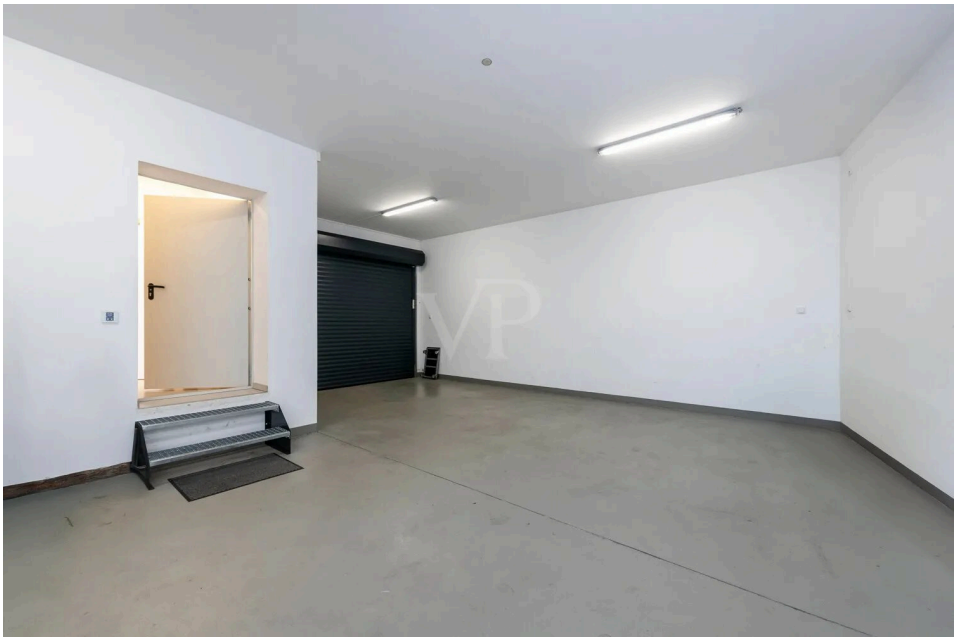
La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà





Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Una prima impressione

Costruita nel 2017 su un terreno di circa 567 m² in una posizione centrale ma tranquilla a Oestrich-Winkel, questa moderna casa indipendente colpisce per le sue linee pulite e gli ampi spazi. La casa è caratterizzata da finiture di alta qualità e da un design chiaro e contemporaneo. La superficie abitabile di circa 212 m² si sviluppa su due piani e offre ampio spazio per la famiglia in ambienti luminosi, alcuni con finestre a tutta altezza. L'ampia zona giorno al piano terra, con adiacente zona pranzo open space e cucina integrata, crea un'atmosfera luminosa e moderna. Raffinatezze tecniche e dotazioni di prima classe caratterizzano l'intera casa: finestre con tripli vetri, riscaldamento a pavimento, un'efficiente pompa di calore, allacciamenti alla rete in tutte le stanze e un sistema di domotica garantiscono i più elevati standard abitativi. Un'ampia terrazza solarium amplia lo spazio abitativo in estate e offre un luogo per rilassarsi e rilassarsi in un ambiente naturale. La planimetria del piano terra è completata da un pratico ripostiglio/lavanderia, un bagno per gli ospiti e l'accesso diretto all'ampio garage (3 auto). Al piano superiore, la zona giorno è ulteriormente arricchita da uno spogliatoio/camera per gli ospiti/studio e da due ampie e luminose camere da letto per i bambini con un bagno in comune con luce naturale. La spaziosa suite padronale con bagno privato e accesso al balcone esposto a sud colpisce per le sue proporzioni generose e l'elegante luminosità. Un garage con tre posti auto e due ulteriori posti auto esterni (permesso per posto auto coperto disponibile) offrono ampio parcheggio per più veicoli. Questa moderna casa indipendente combina la vita a contatto con la natura con un'eccellente infrastruttura. Il rapido accesso a Eltville, Wiesbaden e alla regione del Reno-Meno, nonché un'ampia gamma di negozi, scuole, attività sportive e ricreative, completano questa interessante offerta immobiliare. Abbiamo suscitato il tuo interesse? Attendiamo con ansia la tua chiamata!

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com