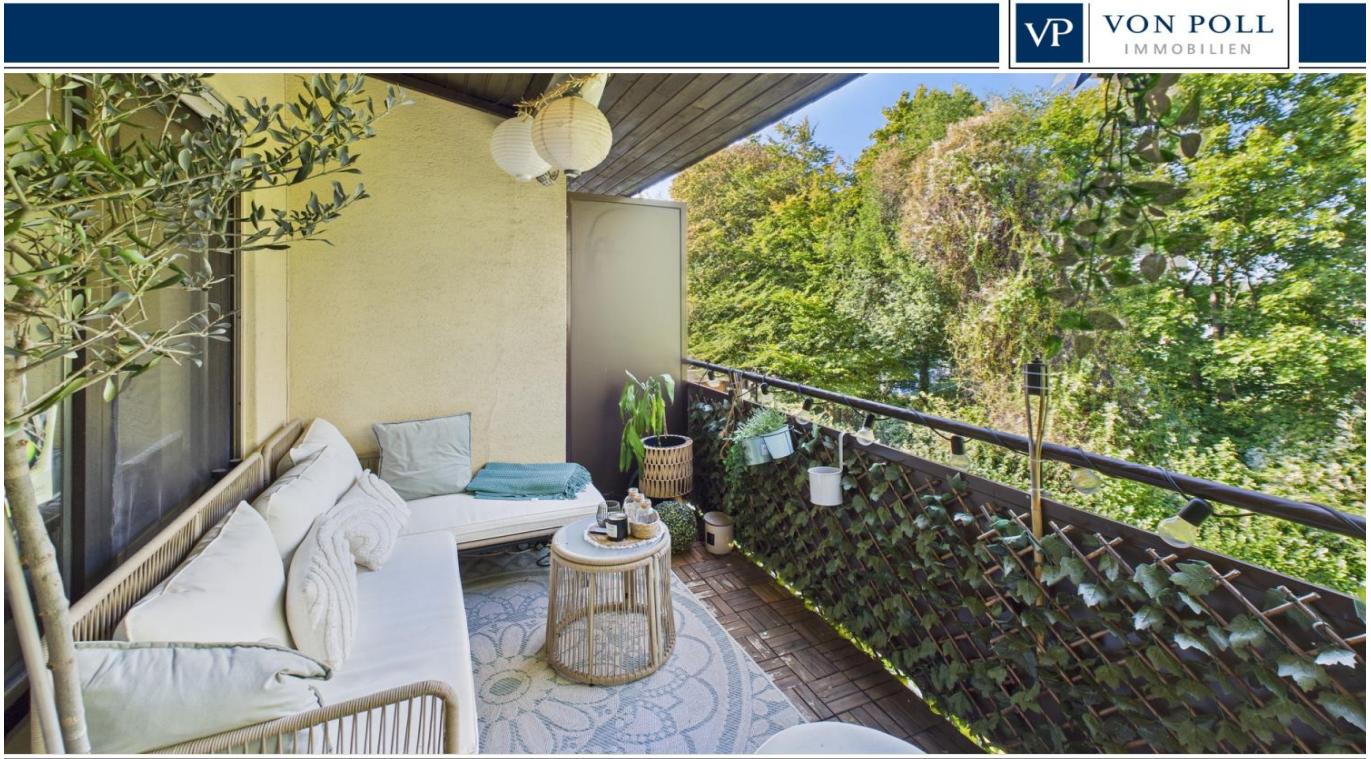


Klein-Winternheim

## Cozy 2-room apartment with balcony, parking space, garage and garden access

*Property ID: 25017049*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## At a glance

Property ID	25017049
Living Space	ca. 61,85 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.11.2028	Final Energy Demand	187.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1977

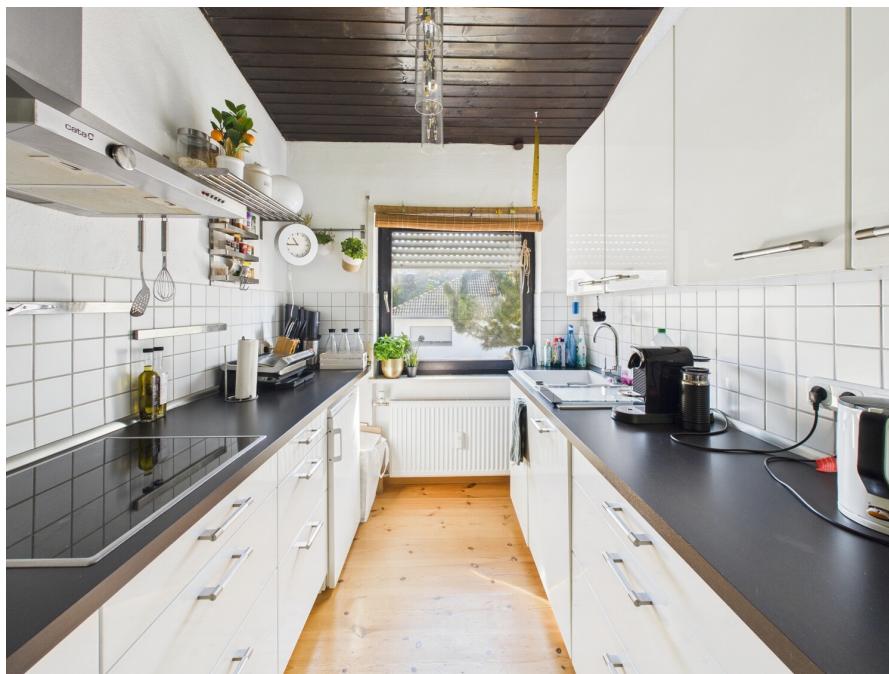
Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## The property



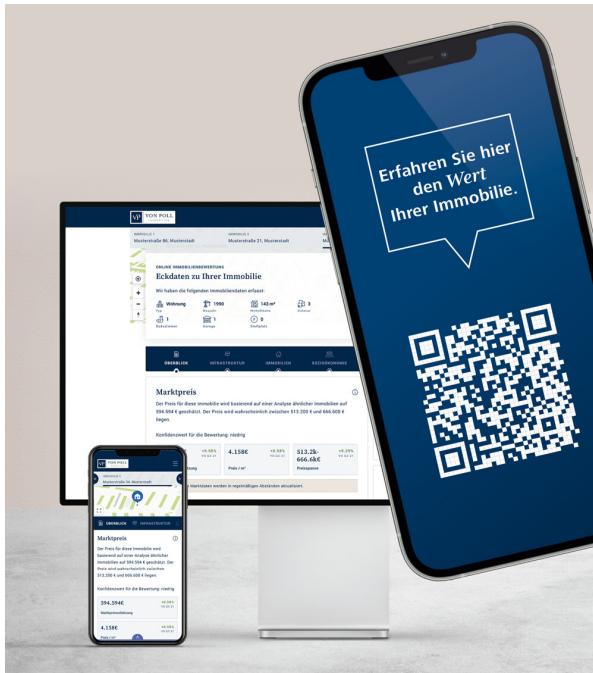
Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## The property



Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

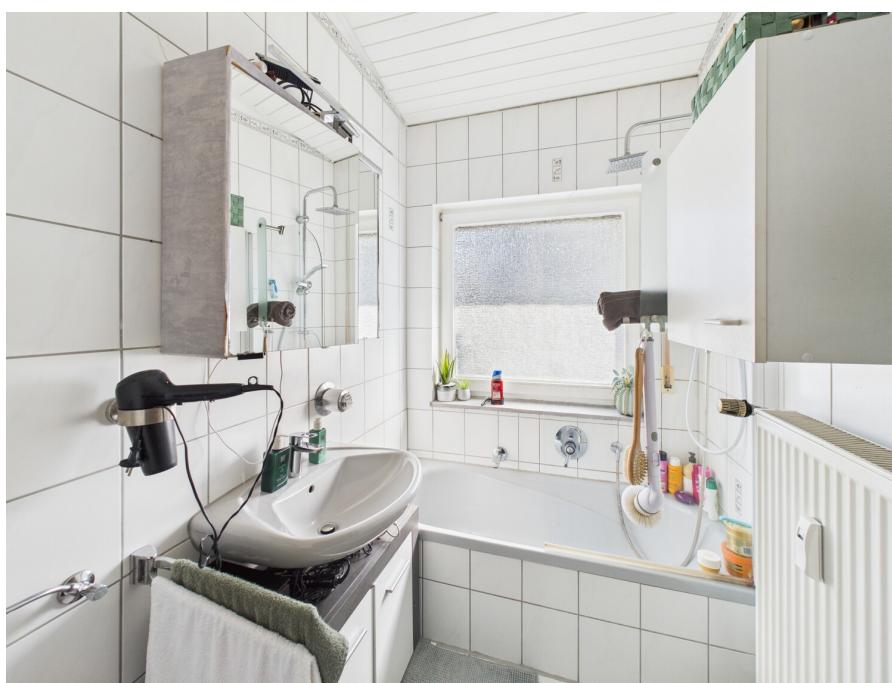
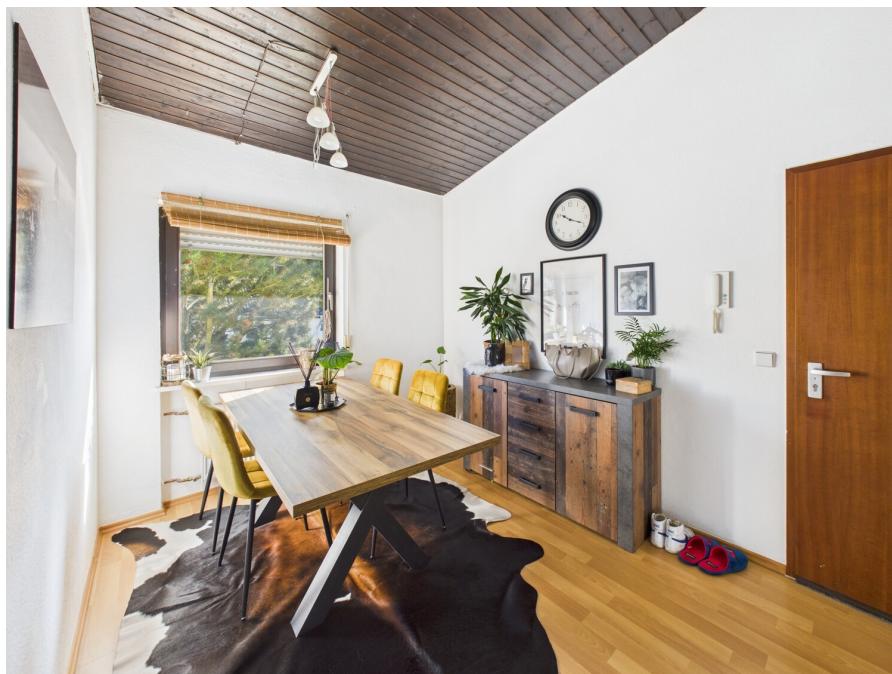
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



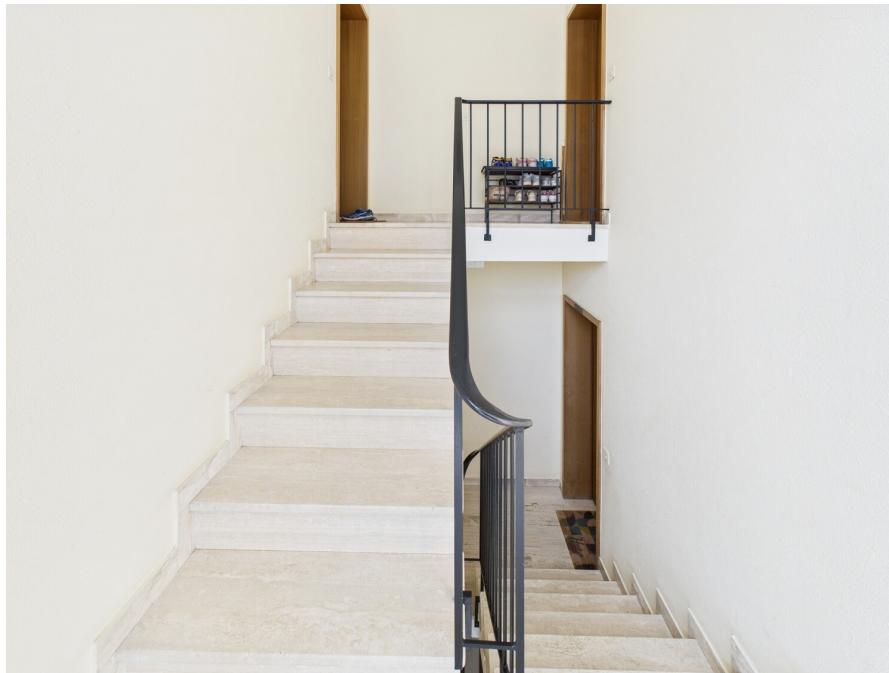
Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## The property



**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06131 - 97 20 40**

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
mainz@von-poll.com | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06131 - 97 204 0

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## A first impression

This spacious two-room apartment is located on the first floor of a well-maintained apartment building with only six units and impresses with its open-plan layout and bright, welcoming atmosphere. You are greeted by a generous entrance hall, currently used as a dining area. Directly adjacent to the entrance hall on the right is the bright, naturally lit bathroom. To the left, the inviting living area opens up, its open design and high ceilings creating an airy feel. Warm wood elements complete the harmonious living concept. Adjoining the living area is the modern, high-quality fitted kitchen. Stylishly designed, it forms the heart of the apartment – the ideal place for cooking together and enjoying convivial evenings. From the living area, you can access the spacious balcony, perfect for relaxing with a view of the surrounding greenery. The apartment also features an additional room, which offers extra space thanks to a converted attic accessible via a wooden staircase. In the basement, you will find a private storage unit as well as a shared laundry room. Furthermore, a large garden is available for communal use. The offer is rounded off with a parking space and an additional garage directly attached to the house. The apartment will be handed over vacant and thus offers versatile usage options – both for owner-occupiers and for investors seeking a sound investment in a good location. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Details of amenities

- Hausgeld: 476 inkl. 51,08 € Erhaltungsrücklage
- hochwertige Einbauküche
- großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil
- Waschraum
- Stellplatz
- Garage
- Gartenmitnutzung

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## All about the location

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen und gehört der Verbandsgemeinde Nieder-Olm an. Direkt am südwestlichen Stadtrand von Mainz gelegen, bietet der rund 3.800 Einwohner zählende Ort eine ideale Verbindung zwischen ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Umgeben von Weinbergen und Obstwiesen, ist Klein-Winternheim Teil der reizvollen Kulturlandschaft Rheinhessens und bekannt für seinen traditionsreichen Weinbau. Ein lebendiges Vereinsleben, zahlreiche kulturelle Veranstaltungen sowie gut ausgebauter Wander- und Radwege machen die Gemeinde auch in der Freizeitgestaltung besonders attraktiv. Die Infrastruktur des Ortes ist gut aufgestellt: Zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule, mehrere Arztpraxen, eine Apotheke, eine Bäckerei sowie weitere Dienstleistungsangebote decken den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, insbesondere in der benachbarten Stadt Nieder-Olm oder im nur wenige Kilometer entfernten Mainz.

### Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A63 sowie durch den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (RNN, RMV) ist Klein-Winternheim sowohl für Pendler als auch für Besucher bestens erreichbar. All dies macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort für Menschen, die die Ruhe des Ländlichen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz  
Tel.: +49 6131 - 97 204 0  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)