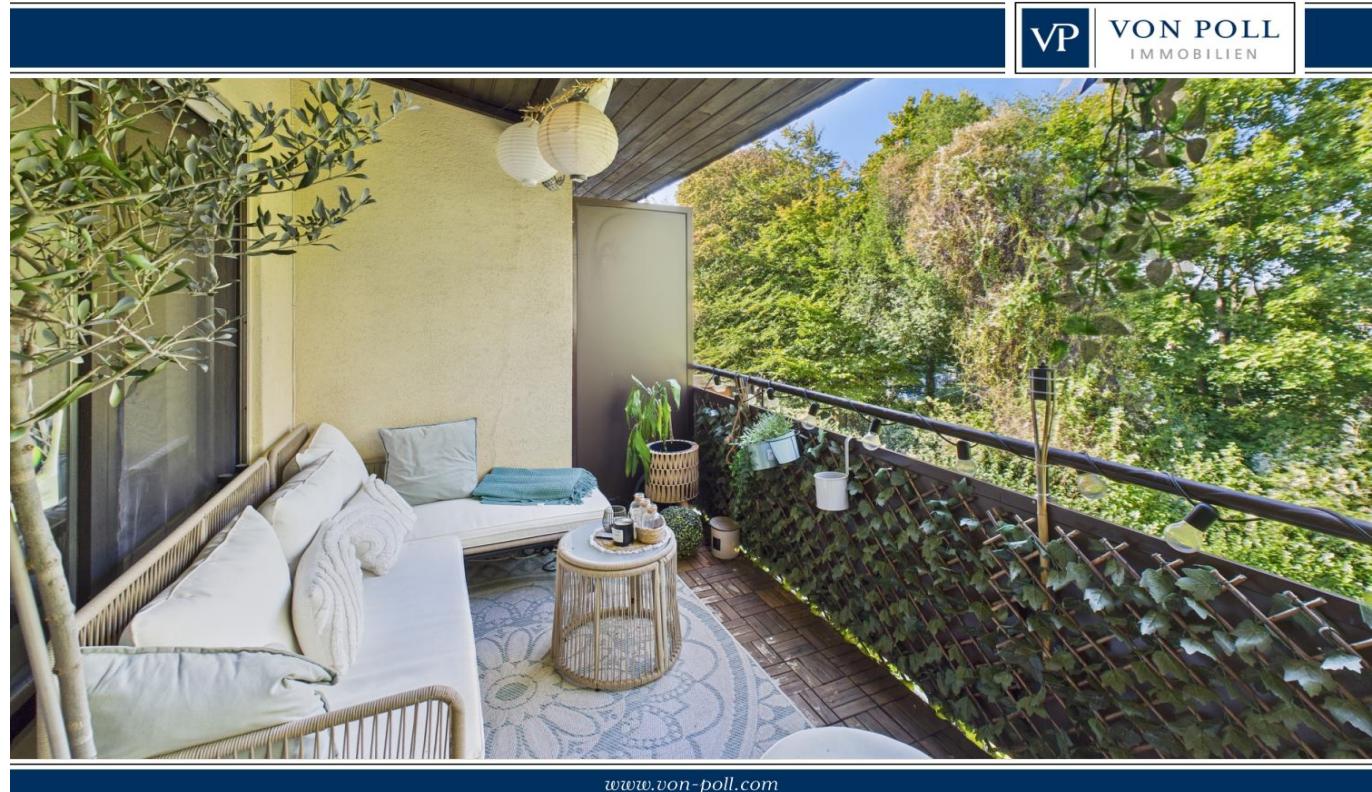


Klein-Winternheim

# Acogedor apartamento de 2 habitaciones con balcón, plaza de aparcamiento, garaje y acceso al jardín.

Número de propiedad: 25017049



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

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

- 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: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25017049	Precio de compra	185.000 EUR
Superficie habitable	ca. 61,85 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1977	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	17.11.2028	Demanda de energía final	187.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1977

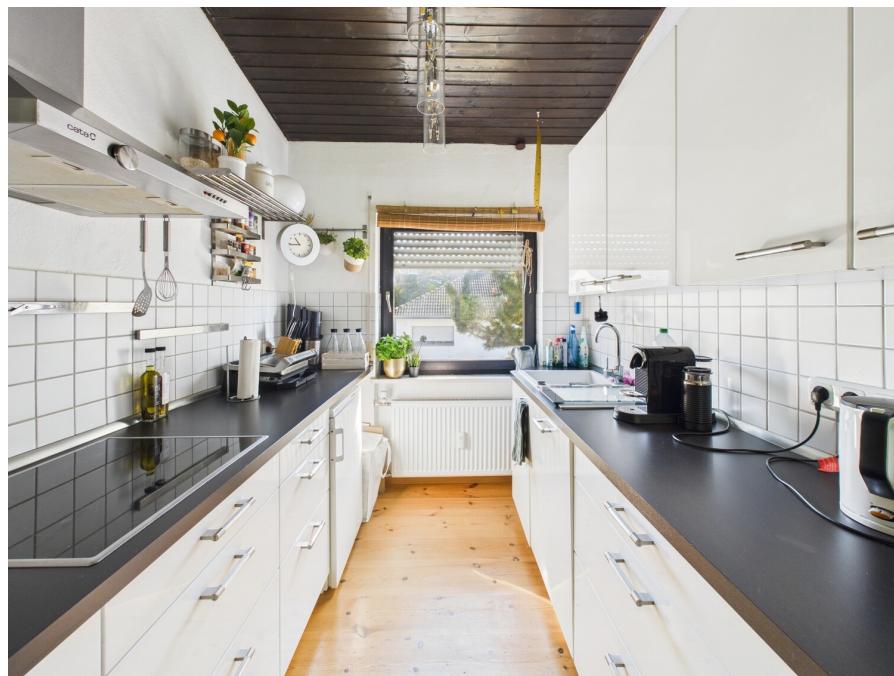
Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad



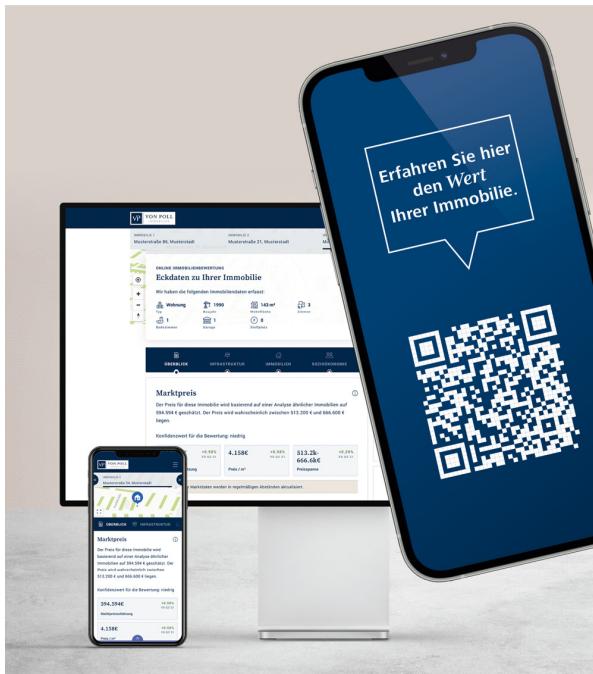
Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad



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?

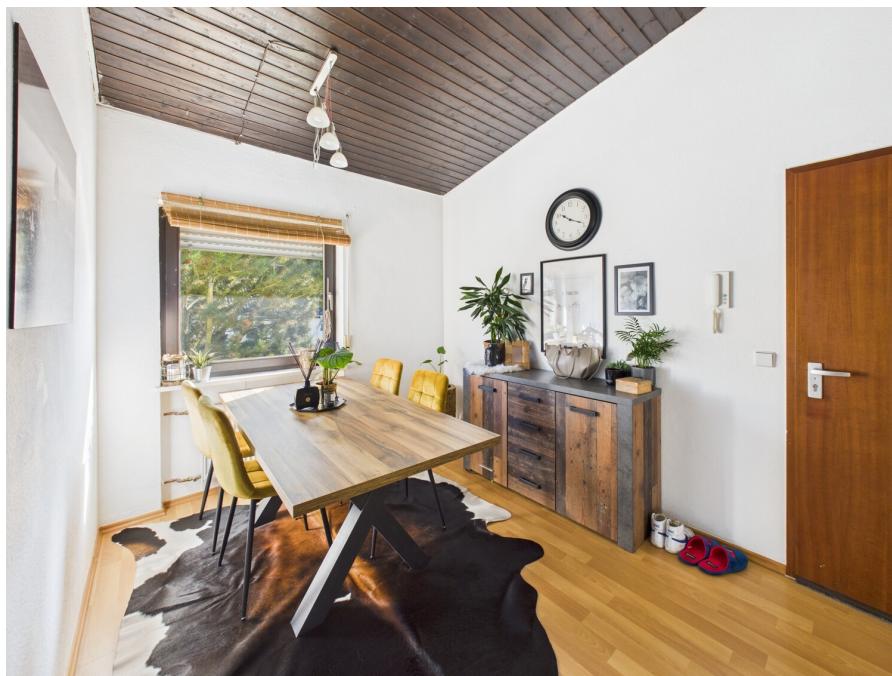
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



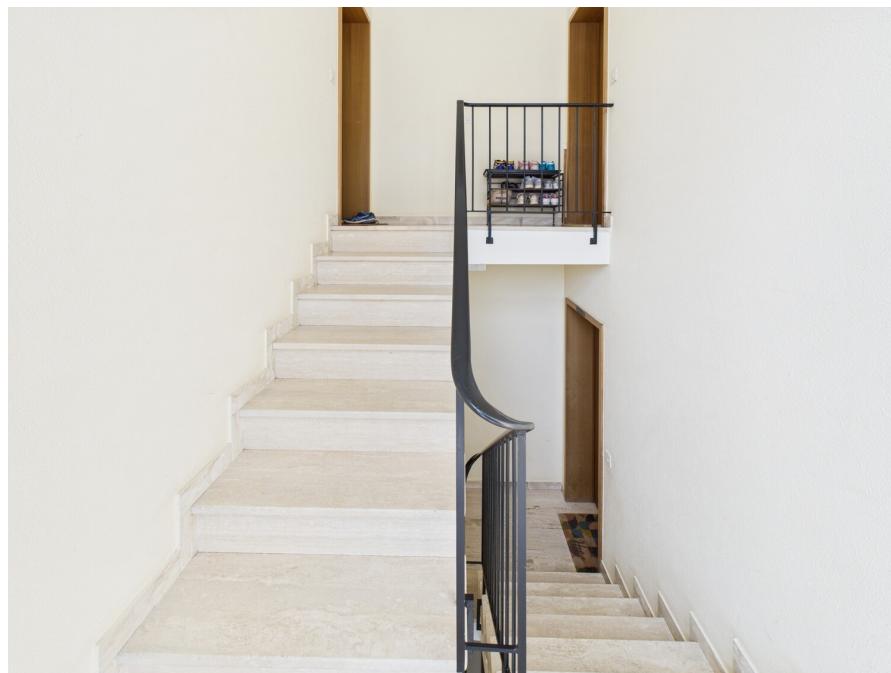
Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento de dos habitaciones se encuentra en la primera planta de un edificio de apartamentos bien mantenido con solo seis unidades y destaca por su distribución abierta y su ambiente luminoso y acogedor. Le recibe un amplio recibidor, actualmente utilizado como comedor. Justo al lado del recibidor, a la derecha, se encuentra el luminoso baño con luz natural. A la izquierda, se abre la acogedora sala de estar, cuyo diseño abierto y techos altos crean una sensación de amplitud. Los cálidos elementos de madera completan la armonía del concepto de vivienda. Junto a la sala de estar se encuentra la moderna cocina equipada de alta calidad. Con un diseño elegante, constituye el corazón del apartamento: el lugar ideal para cocinar juntos y disfrutar de agradables veladas. Desde el salón se accede al espacioso balcón, perfecto para relajarse con vistas a la vegetación circundante. El apartamento también cuenta con una habitación adicional, que ofrece espacio adicional gracias a un ático reformado, al que se accede por una escalera de madera. En el sótano encontrará un trastero privado y una lavandería compartida. Además, hay un amplio jardín disponible para uso común. La oferta se completa con una plaza de aparcamiento y un garaje adicional junto a la vivienda. El apartamento se entrega vacío, por lo que ofrece múltiples opciones de uso, tanto para propietarios como para inversores que buscan una inversión rentable en una buena ubicación. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

Número de propiedad: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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