

Oestrich-Winkel

Exklusiver Wohnkomfort mit klarer Architektur im Rheingau

CODE DU BIEN: 25072013



PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 567 m²



En ur	n coup	d'œil
-------	--------	-------

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072013
Surface habitable	ca. 212 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2016
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
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	28.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016











































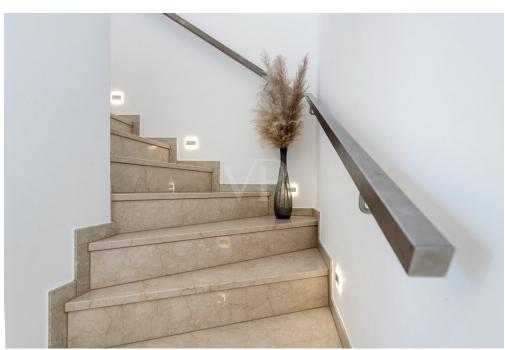
























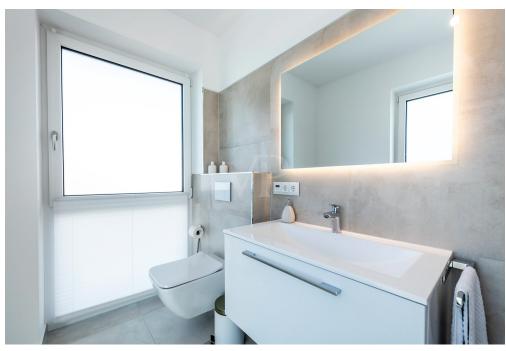






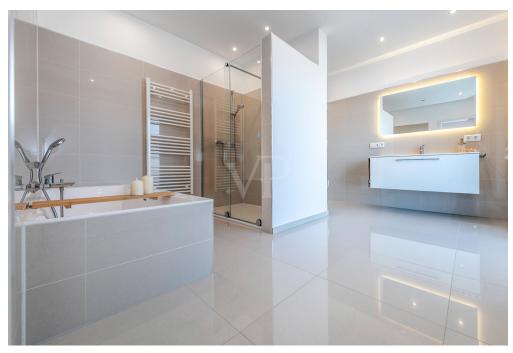


















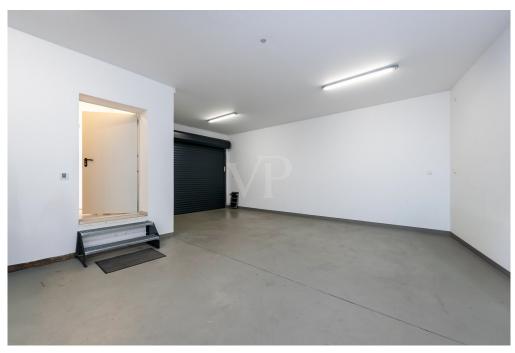
























Une première impression

In zentraler dennoch ruhiger Lage in Oestrich-Winkel auf einem ca.567 m² großen Grundstück 2016 erbaut, überzeugt dieses moderne Einfamilienhaus mit klarer Architektur und Großzügigkeit. Das Haus zeichnet sich aus durch eine hochwertige, gehobene Ausstattung sowie durch ein modernes Design.

Die Wohnfläche von ca. 212 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet genug Platz für die Familie in lichtdurchfluteten Räumen mit z.T. bodentiefen Fensterfronten.

Der großzügig gestaltete Wohnbereich im EG mit angrenzendem offenen Essbereich und integrierter Küche vermittelt ein helles, modernes Wohngefühl. Technische Raffinessen und eine erstklassige Ausstattung prägen das gesamte Haus: Dreifachverglasung, Fußbodenheizung, eine effiziente Wärmepumpe, Netzwerkanschlüsse in allen Räumen und ein Smart-Home-System setzen höchste Wohnstandards.

Eine weitläufige Sonnenterrasse erweitert den Wohnraum im Sommer und schafft Raum für Entspannung und Erholung in naturnaher Umgebung.

Abgerundet wird der Grundriss im Erdgeschoss mit einem praktischen Hauswirtschaftsraum / Abstellraum, einem Gäste-WC und dem direkten Zugang zur großräumigen Garage. (3 PKW)

Im Obergeschoss wird das Raumangebot ergänzt durch ein Ankleide-/ Gäste- oder Arbeitszimmer und zwei helle, große Kinderzimmer mit gemeinsamen Tageslichtbad. Der geräumige Elterntrakt mit Bad en Suite und Zugang zum Südbalkon überzeugt durch seine Großzügigkeit und elegante Leichtigkeit.

Eine Garage mit 3 Stellplätzen sowie zwei Außenstellplätze (Carportgenehmigung liegt vor) bieten Platz für mehrere Fahrzeuge.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur. Schnelle Anbindung an Eltville, Wiesbaden und das Rhein-Main-Gebiet sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



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)



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.



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 It. 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.



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