

Klein-Winternheim

Appartement confortable de 2 pièces avec balcon, place de parking, garage et accès au jardin

CODE DU BIEN: 25017049



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,85 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017049
Surface habitable	ca. 61,85 m ²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	185.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m ²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2028	Consommation d'énergie	187.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Une première impression

Ce spacieux appartement de deux pièces se situe au premier étage d'un immeuble de six appartements bien entretenu. Il séduit par son agencement ouvert et son atmosphère lumineuse et accueillante. Un hall d'entrée généreux, actuellement aménagé en salle à manger, vous accueille. Juste à droite, la salle de bain, baignée de lumière naturelle, est attenante au hall. À gauche, le séjour s'ouvre sur un espace convivial, dont l'architecture ouverte et la hauteur sous plafond créent une sensation d'espace. Des éléments en bois chaleureux complètent l'harmonie de cet espace de vie. La cuisine moderne et équipée, de haute qualité, est attenante au séjour. Élégamment conçue, elle constitue le cœur de l'appartement : l'endroit idéal pour cuisiner ensemble et partager des soirées conviviales. Depuis le séjour, vous accédez à un grand balcon, parfait pour se détendre en profitant de la vue sur la verdure environnante. L'appartement comprend également une pièce supplémentaire, un grenier aménagé accessible par un escalier en bois. Au sous-sol, vous trouverez un local de rangement privatif ainsi qu'une buanderie commune. Un grand jardin est également à la disposition des parties communes. Enfin, une place de parking et un garage attenant complètent ce bien. L'appartement sera livré vide et offre ainsi de multiples possibilités d'utilisation, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs recherchant un placement sûr dans un emplacement de choix. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Tout sur l'emplacement

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 ausgebaute 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.

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com