

Oestrich-Winkel

# Exklusiver Wohnkomfort mit klarer Architektur im Rheingau

????????? ??????????: 25072013



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

????? ????????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ??????? ????: 567 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25072013
???????????	ca. 212 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
????? ????????????	2017
????? ????????????	3 x ???????

????? ????????	1.590.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	???????
???????	?????????, WC ???????????, ??????????

????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????????	???????	28.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.11.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	A+
????? ????????????	?????? ???? ????????????	???????	2016
	?????? / ?????	???????????	
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ??????



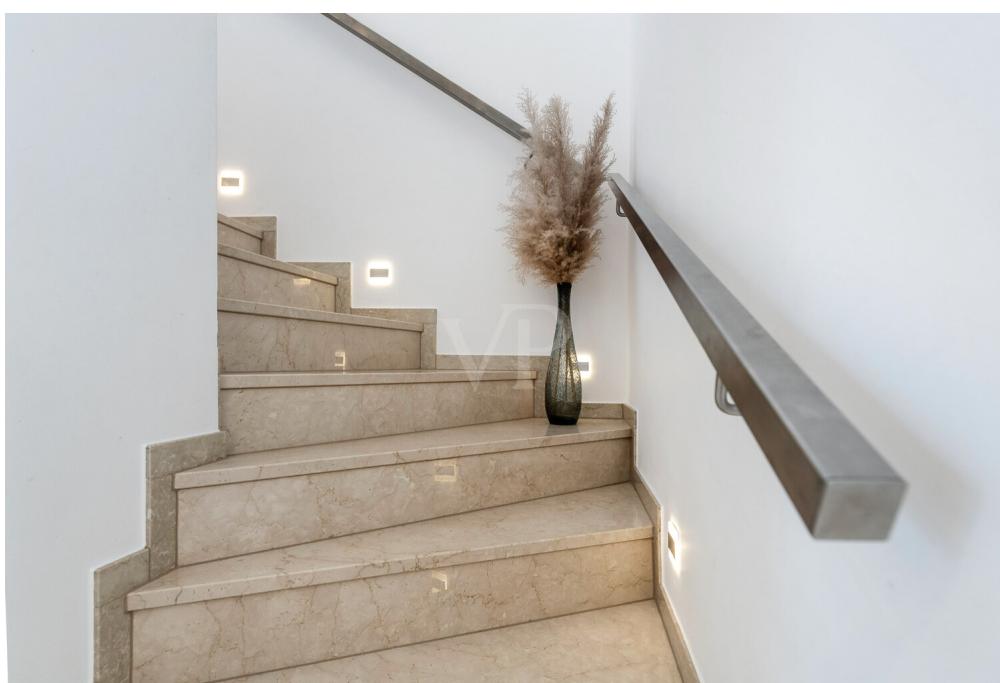
???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ??????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



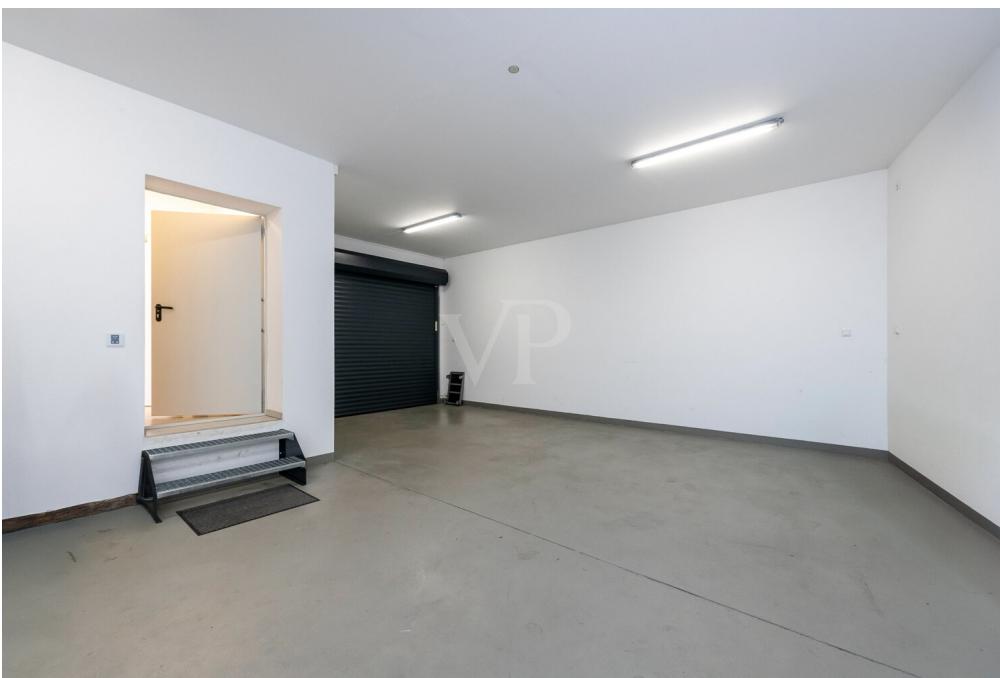
???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



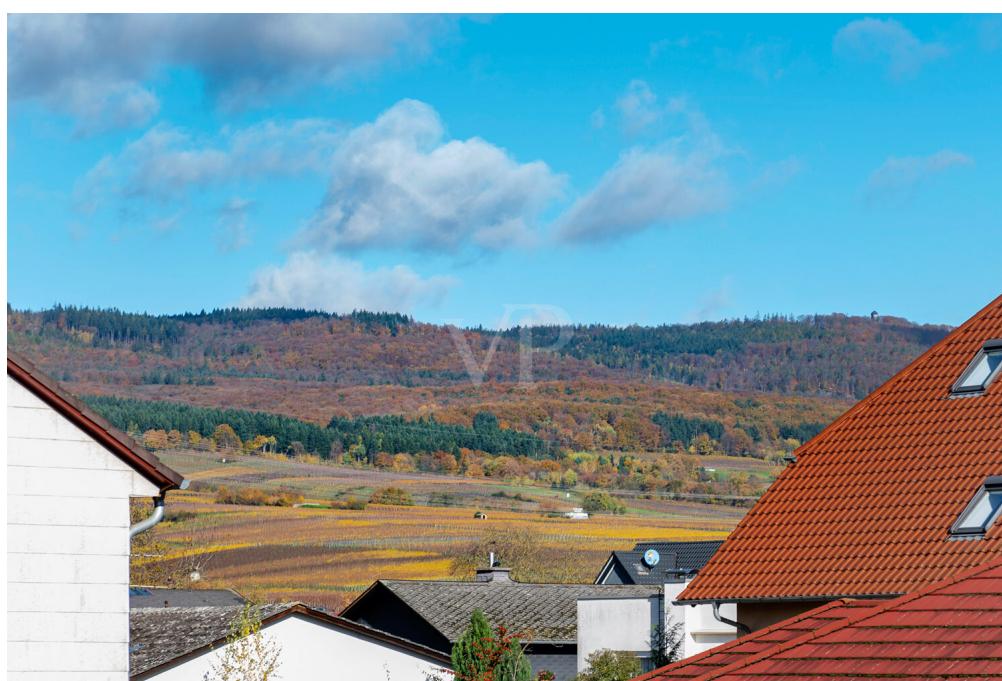
????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ????????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

?? ???????



???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ??? ????? ????????

In zentraler dennoch ruhiger Lage in Oestrich-Winkel auf einem ca.567 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr 2017 erbaut, überzeugt dieses moderne Einfamilienhaus mit klarer Architektur und Großzügigkeit. Das Haus zeichnet sich aus durch eine hochwertige, gehobene Ausstattung sowie durch ein klares, modernes Design.

Die Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> 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!

????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ???????????????? ??? ????????

- 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)

????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 28.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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

????????? ??????????: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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