

Oestrich-Winkel

# Αποκλειστική άνεση διαβίωσης με καθαρή αρχιτεκτονική στην περιοχή Rheingau

Αριθμός ακινήτου: 25072013



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.480.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 212 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΎΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 567 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25072013	Τιμή αγοράς	1.480.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 212 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2017		
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική κατανάλωση ενέργειας	28.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



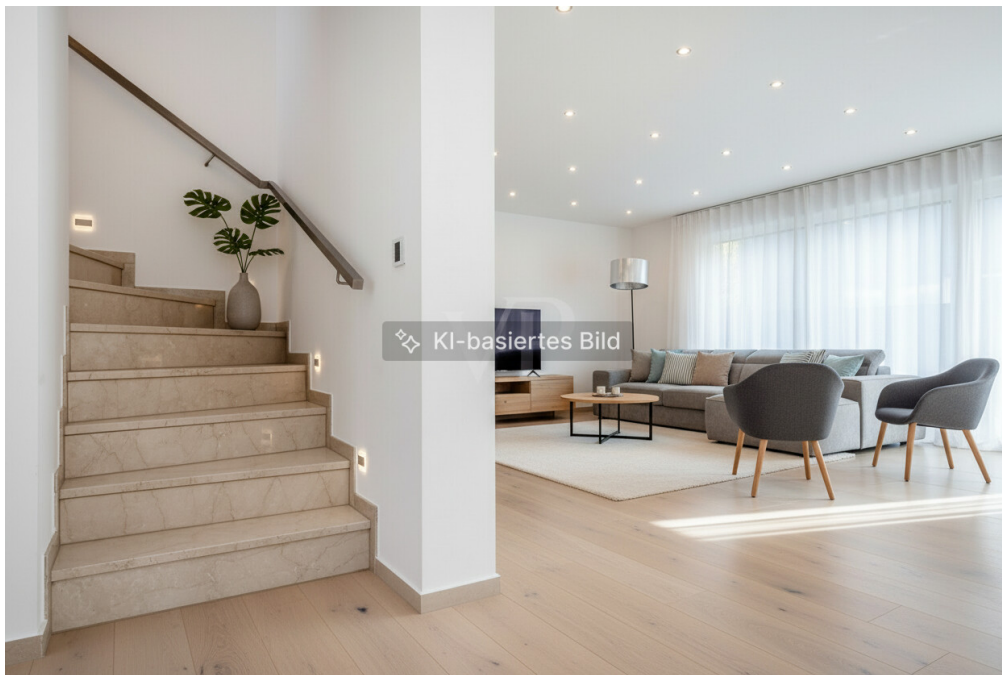
Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



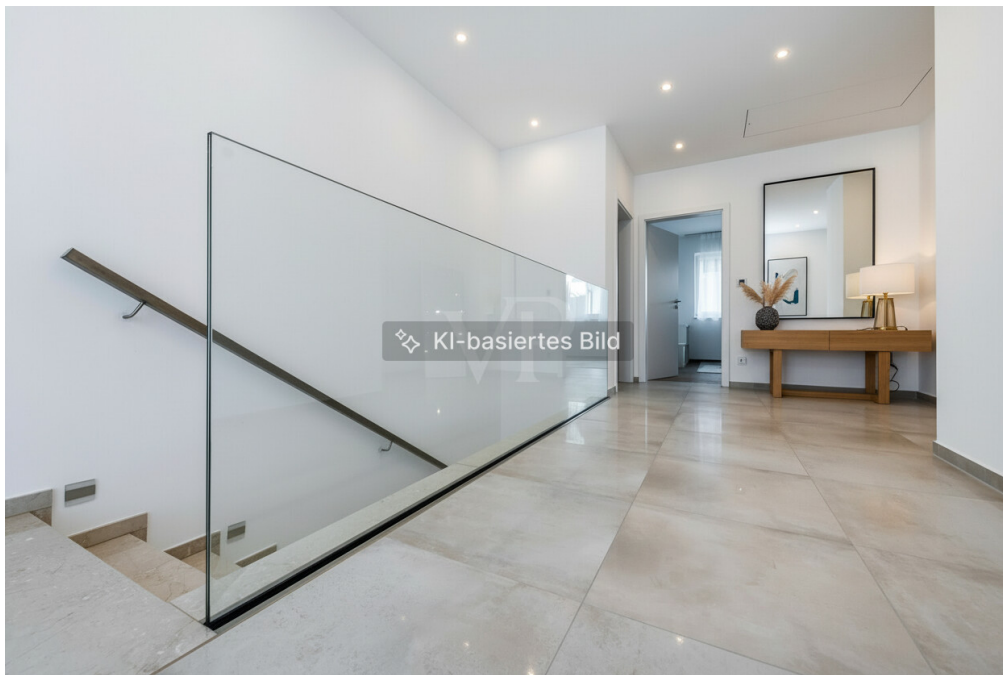
Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



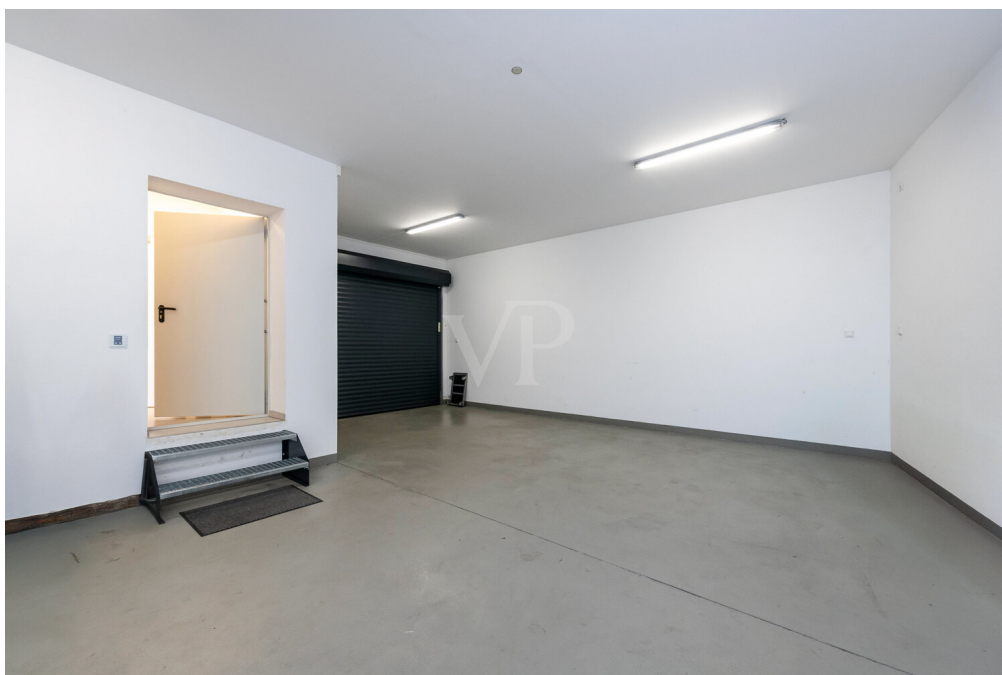
Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Χτισμένη το 2017 σε οικόπεδο περίπου 567 τ.μ. σε μια κεντρική αλλά ήσυχη τοποθεσία στο Oestrich-Winkel, αυτή η μοντέρνα μονοκατοικία εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές και την ευρυχωρία της. Το σπίτι χαρακτηρίζεται από υψηλής ποιότητας, πολυτελή χαρακτηριστικά και ένα καθαρό, σύγχρονο σχεδιασμό. Ο χώρος διαβίωσης περίπου 212 τ.μ. εκτείνεται σε δύο ορόφους και προσφέρει άφθονο χώρο για την οικογένεια σε φωτεινά δωμάτια, μερικά με παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή. Ο ευρύχωρος χώρος διαβίωσης στο ισόγειο, με μια ενιαία τραπεζαρία και εντοιχισμένη κουζίνα, δημιουργεί μια φωτεινή και μοντέρνα ατμόσφαιρα διαβίωσης. Τεχνικές βελτιώσεις και χαρακτηριστικά πρώτης κατηγορίας χαρακτηρίζουν ολόκληρο το σπίτι: τριπλά τζάμια, ενδοδαπέδια θέρμανση, μια αποτελεσματική αντλία θερμότητας, συνδέσεις δικτύου σε όλα τα δωμάτια και ένα σύστημα έξυπνου σπιτιού θέτουν τα υψηλότερα πρότυπα διαβίωσης. Μια ευρύχωρη ηλιόλουστη βεράντα επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης το καλοκαίρι και παρέχει ένα μέρος για χαλάρωση και αναψυχή σε ένα φυσικό περιβάλλον. Η κάτοψη του ισογείου ολοκληρώνεται με ένα πρακτικό βοηθητικό δωμάτιο/αποθήκη, ένα WC επισκεπτών και άμεση πρόσβαση στο ευρύχωρο γκαράζ (3 αυτοκίνητα). Στον επάνω όροφο, ο χώρος διαβίωσης εμπλουτίζεται περαιτέρω με ένα γκαρνταρόμπα/δωμάτιο επισκεπτών/γραφείο και δύο φωτεινά, μεγάλα παιδικά υπνοδωμάτια με κοινόχρηστο μπάνιο με φυσικό φως. Η ευρύχωρη κύρια σουίτα με ιδιωτικό μπάνιο και πρόσβαση στο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό εντυπωσιάζει με τις γενναιόδωρες αναλογίες και την κομψή ελαφρότητά της. Ένα γκαράζ με τρεις θέσεις στάθμευσης και δύο επιπλέον εξωτερικές θέσεις στάθμευσης (διατίθεται άδεια στάθμευσης) παρέχουν άφθονο χώρο στάθμευσης για πολλά οχήματα. Αυτή η μοντέρνα μονοκατοικία συνδυάζει τη ζωή κοντά στη φύση με άριστες υποδομές. Η γρήγορη πρόσβαση στο Έλτβιλ, το Βισμπάντεν και την περιοχή Ρήνου-Μάιν, καθώς και μια μεγάλη ποικιλία από εμπορικά καταστήματα, σχολεία,

αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες, ολοκληρώνουν αυτήν την ελκυστική προσφορά ακινήτου. Σας έχουμε κινήσει το ενδιαφέρον; Ανυπομονούμε να σας καλέσουμε!

**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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  
(Carpportgenehmigung liegt vor)
- Zisterne ca. 5000 L (für Gartenbewässerung)

**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Όλα για την τοποθεσία

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. Renommierete 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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