

Klein-Winternheim

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz, Garage und Gartennutzung

????????? ??????????: 25017049



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 61,85 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25017049	???? ?????	185.000 EUR
????????	ca. 61,85 m ²	????????	??????
??????	1	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1977	??????	??????
???? ?????????	1 x ?????????	????????	ca. 7 m ²
	????? ???????????,	?????	
	1 x ??????	?????	?????,
			????????????
			???????, ????????

??????? ??????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	17.11.2028	?????????????	
??????????????????		???????? ????????	187.40 kWh/m²a
???????? ???		?????????????	
???? ??????????????	?????	?????????????	E
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1977
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

????????? ??????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ?????????



???????? ??: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ???????



???????? ??: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ???????



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



????????? ??????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ????????



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

???????? ??????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

?? ????????

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

??????? ???????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung sowie eine helle, freundliche Atmosphäre.

Empfangen werden Sie in einem großzügigen Eingangsbereich, der derzeit als Essbereich genutzt wird. Direkt angrenzend befindet sich rechts das helle Tageslichtbad. Zur linken Seite öffnet sich der einladende Wohnbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und den hohen Decken ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Warme Holzelemente runden das harmonische Wohnkonzept ab.

An den Wohnbereich schließt sich die moderne, hochwertige Einbauküche an. Sie wurde stilvoll gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung – der ideale Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen mit Blick ins Grüne einlädt.

Die Wohnung verfügt über ein weiteres Zimmer, das durch einen nachgerüsteten Spitzboden zusätzlichen Raum bietet, der durch eine Holztreppe erreichbar ist. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Darüber hinaus gehört ein großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zum Objekt. Das Angebot wird durch einen Stellplatz sowie eine zusätzliche Garage direkt am Haus abgerundet.

Die Wohnung wird frei übergeben und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine solide Investition in guter Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

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

??????? ???????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

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.

??????? ?????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

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.

???????? ??????????: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

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

www.von-poll.com