

Oestrich-Winkel

# Exkluzív lakhatási kényelem letisztult építészettel a Rheingau régióban

VP azonosító: 25072013



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

VÉTELÁR: 1.480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 567 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Áttekintés

VP azonosító	25072013
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	3
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	1.480.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	28.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



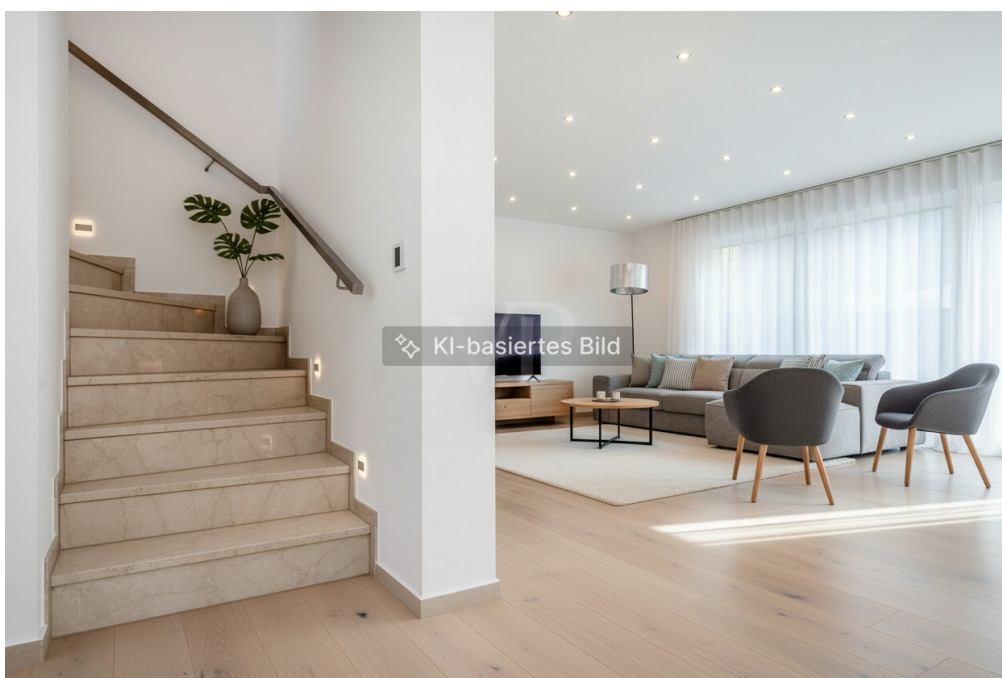
VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Az első benyomás

A 2017-ben épült, körülbelül 567 m<sup>2</sup>-es telken, Oestrich-Winkel központi, mégis csendes helyén álló modern családi ház letisztult vonalaival és tágasságával nyugodt le. A ház kiváló minőségű, igényes megoldások és letisztult, modern dizájn jellemzi. A körülbelül 212 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten terül el, és a világos szobákban, némelyikben padlótól mennyezetig érő ablakokkal is rendelkezik, bőséges helyet kínál a családnak. A földszinten található, nagyvonalú nappali a hozzá tartozó nyitott étkezővel és beépített konyhával világos és modern lakókörnyezetet teremt. A teljes ház technikai finomítások és első osztályú felszereltség jellemzi: tripla üvegezésű ablakok, padlófűtés, hatékony szivattyú, hálózati csatlakozások minden szobában és egy okosotthon rendszer a legmagasabb életszínvonalat állítja elő. A tágas napozóterasz nyáron kiterjeszti a lakóteret, és természetközeli kikapcsolódási és kikapcsolódási helyet biztosít. A földszinti elrendezést egy praktikus háztartási/tárolóhelyiség, egy vendég-WC és közvetlen hozzáférés teszi teljessé a tágas garázshoz (3 autó számára). Az emeleten a lakóteret tovább növeli egy gardrób/vendégszoba/dolgozószoba és két világos, nagyméretű gyerekszoba, közös, természetes fényrel megvilágított fürdőszobával. A tágas, saját fürdőszobával és déli fekvésű erkélyre való kijárással rendelkező fő hálószoba nagylelkű arányaival és elegáns világosságával lenyűgöző. A három férőhelyes garázs és a két további kültéri parkolóhely (gépkocsibeálló-engedély elérhető) bőséges parkolási lehetőséget biztosít több jármű számára. Ez a modern, családi ház a természetközeli életet kiváló infrastruktúrával ötvözi. Eltville, Wiesbaden és a Rajna-Majna régió gyors megközelíthetősége, valamint számos bevásárlóközpont, iskola, sport- és szabadidős tevékenység teszi teljessé ezt a vonzó ingatlanajánlatot. Felkeltettük érdeklődését? Várjuk hívását!

**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## **Részletes felszereltség**

- 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)

**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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