

Oestrich-Winkel

# Exklusiver Wohnkomfort mit klarer Architektur im Rheingau

*Codice oggetto: 25072013*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 567 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25072013
Superficie netta	ca. 212 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	28.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



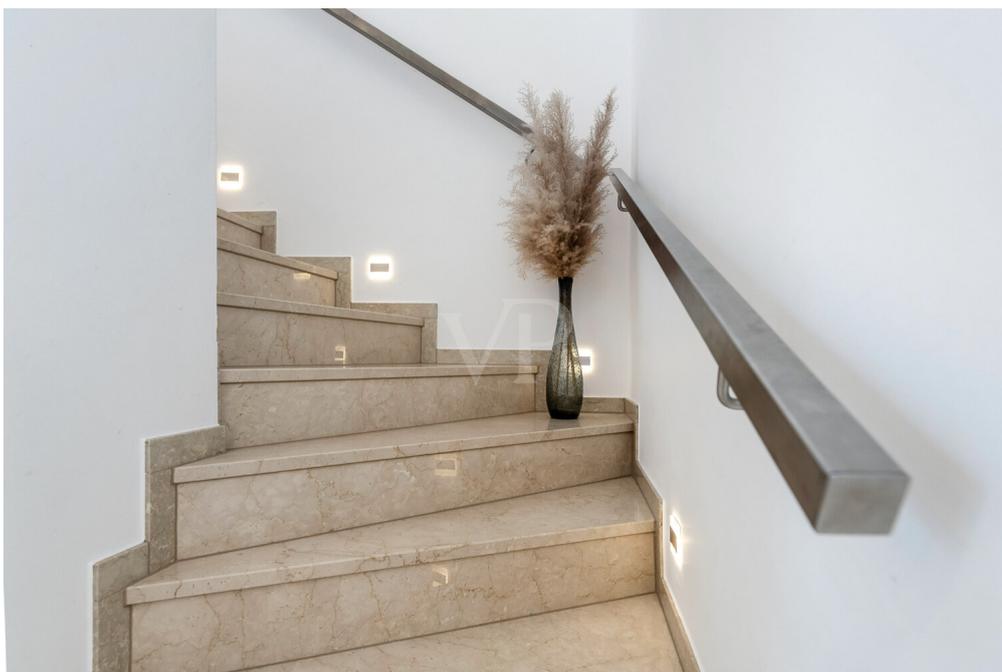
Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



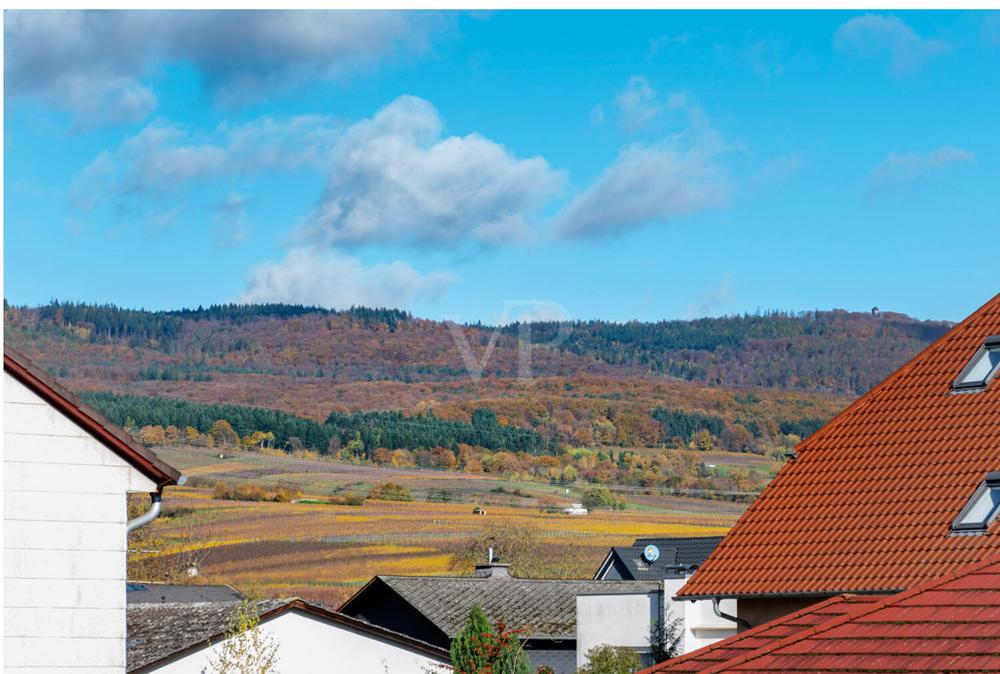
Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Una prima impressione

In zentraler dennoch ruhiger Lage in Oestrich-Winkel auf einem ca.567 m<sup>2</sup> großen Grundstück 2016 erbaut, überzeugt dieses moderne Einfamilienhaus mit klarer Architektur und Großzügigkeit. Das Haus zeichnet sich aus durch eine hochwertige, gehobene Ausstattung sowie durch ein 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!

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25072013 - 65375 Oestrich-Winkel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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