

Klein-Winternheim

## Accogliente appartamento di 2 locali con balcone, posto auto, garage e accesso al giardino

Codice oggetto: 25017049



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

PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,85 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

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

Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25017049                          |
| Superficie netta    | ca. 61,85 m <sup>2</sup>          |
| Piano               | 1                                 |
| Vani                | 2                                 |
| Camere da letto     | 1                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1977                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 185.000 EUR   |
| Appartamento           | Piano   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.11.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 187.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |



Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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



Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

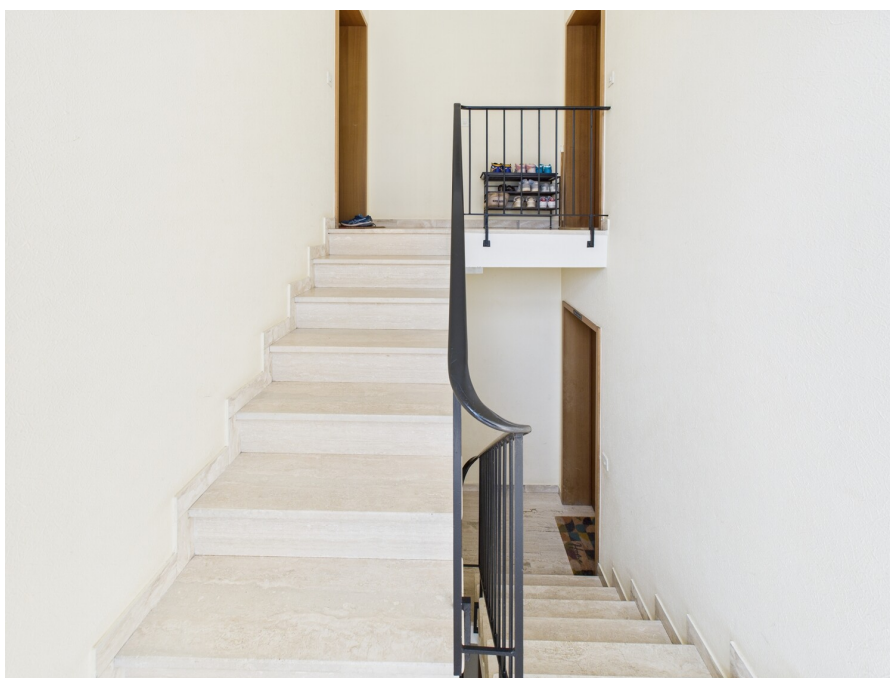
## La proprietà





Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La proprietà



## 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.

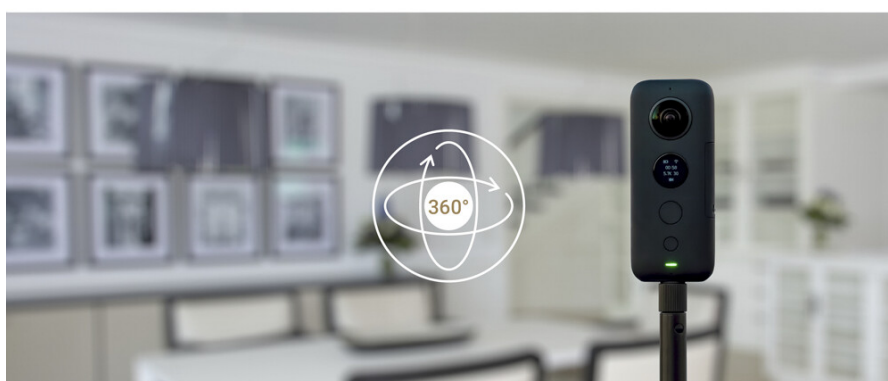
**T.: 06131 - 97 20 40**

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
[mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Una prima impressione

Questo spazioso bilocale si trova al primo piano di un condominio ben curato con solo sei unità e colpisce per la sua disposizione open space e l'atmosfera luminosa e accogliente. L'ingresso è accolto da un ampio ingresso, attualmente utilizzato come zona pranzo. Adiacente all'ingresso, sulla destra, si trova il bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale. Sulla sinistra, si apre l'accogliente zona giorno, il cui design aperto e i soffitti alti creano un'atmosfera ariosa. Caldi elementi in legno completano l'armonioso concetto abitativo. Adiacente alla zona giorno si trova la moderna cucina componibile di alta qualità. Dal design elegante, costituisce il cuore dell'appartamento: il luogo ideale per cucinare insieme e godersi serate conviviali. Dalla zona giorno si accede all'ampio balcone, perfetto per rilassarsi con vista sul verde circostante. L'appartamento dispone anche di una stanza aggiuntiva, che offre ulteriore spazio grazie a una soffitta ristrutturata, accessibile tramite una scala in legno. Nel seminterrato si trovano un ripostiglio privato e una lavanderia in comune. Inoltre, un ampio giardino è disponibile per uso comune. L'offerta è completata da un posto auto e da un garage aggiuntivo direttamente annesso alla casa. L'appartamento verrà consegnato libero e offre quindi diverse possibilità di utilizzo, sia per i proprietari che per gli investitori alla ricerca di un investimento solido in una posizione ottimale. Non vediamo l'ora di conoscervi.



**Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Codice oggetto: 25017049 - 55270 Klein-Winternheim

## Partner di contatto

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

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

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

---

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