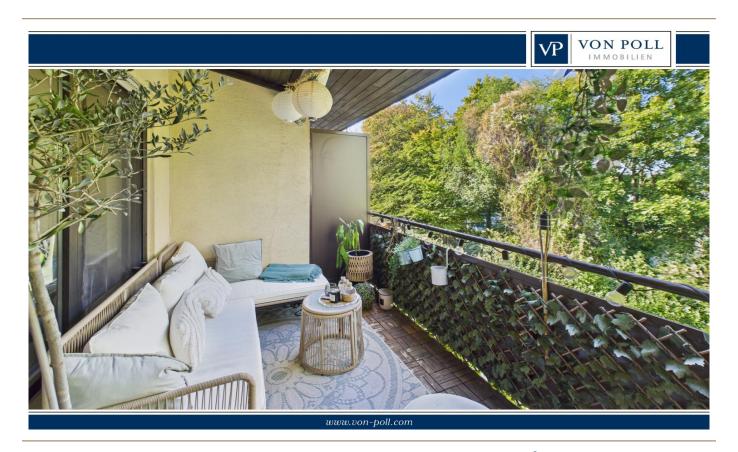


Klein-Winternheim

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

Codice oggetto: 25017049



PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,85 m² • VANI: 2



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25017049
Superficie netta	ca. 61,85 m ²
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 Iorda	ca. 7 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



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	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977



























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

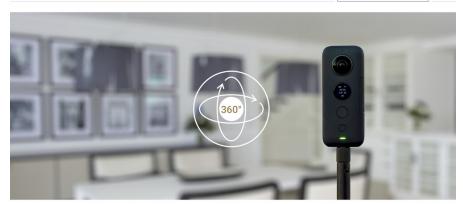
Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz mainz@von-poll.com | www.von-poll.com/mainz



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



Una prima impressione

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.



Dettagli dei servizi

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



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.



Ulteriori informazioni

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 It. 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 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.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com