

Oestrich-Winkel / Winkel

# Moderne, kernsanierte Maisonettewohnung im Rheingau inklusive kompletter Einrichtung

Número da propriedade: 25072006



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

PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25072006	Preço de compra	355.000 EUR
Área	ca. 88 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 19000 EUR (Venda), 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 7000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	79.52 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.06.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## O imóvel



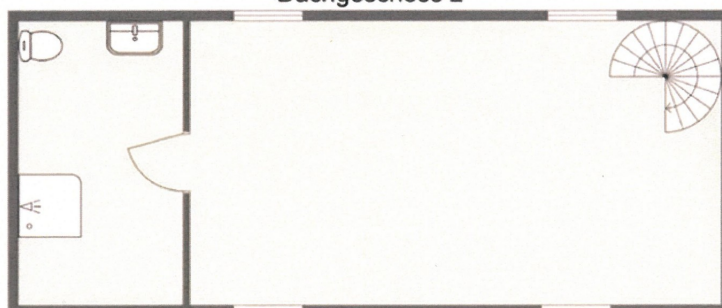
Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel

## Plantas dos pisos

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

## Uma primeira impressão

Im Herzen des Rheingaus, mit Blick auf Schloss Johannisberg, in der Nähe des Rheins und der renommierten European Business School befindet sich diese in 2023 kernsanierte moderne Maisonette-Wohnung (Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>, Grundfläche ca. 115 m<sup>2</sup>) inklusive kompletter Einrichtung und Beleuchtung sowie einer hochwertigen, modernen Einbauküche.

Modern und gepflegt präsentiert sich diese helle, voll möblierte Wohnung nach umfassender Sanierung - ideal auch als 2er-WG oder zur Vermietung geeignet.

Lichtdurchflutete Räume, 2 Bäder, hochwertige Materialien und große Fenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Diele mit Garderobe führt in ein Zimmer, das zum Schlafen, Arbeiten oder als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch sein bodentiefes Fenster ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Die mit hochwertigen Geräten ausgestattete offene Küche ist harmonisch integriert. Abgerundet wird der Grundriss auf dieser Wohnebene mit einem sonnigen Balkon mit Blick bis zum Rhein und einem modernen Wannenduschbad.

Eine Wendeltreppe führt in das 2. Obergeschoss - in einen großzügigen Schlafbereich mit Bad en Suite (Duschbad).

Dieser helle, gemütliche Raum mit viel Licht und Luft, bietet ebenso Platz für einen Arbeitsbereich oder eine kleine Fitnesscke. Alle 8 Velux Fenster sind mit einem Sichtschutzrollo ausgestattet und im Preis enthalten.

Von hier oben hat man einen herrlichen Ausblick auf das Schloss Johannisberg und die umliegenden Weinberge.

Die Lage der Wohnung besticht durch die Nähe zum Rhein und zu den Weinbergen, die fußläufig erreichbar sind. Es sind nur ca. 100 Meter bis an den Rhein zum Spaziergang am Wasser oder zum Verweilen an einem der Weinprobierstände.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Schulen und Kindergärten erreichen Sie fußläufig oder in unmittelbarer Nähe, sowie Allgemeinmediziner, Physiotherapeuten, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zur Wohnung gehören 2 KFZ Stellplätze, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

1 Duplex Tiefgaragenstellplatz (erneuert in 2026), Kaufpreis: € 19.000,-

und

1 Außenstellplatz Kaufpreis: € 7.000,-

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen und auf Ihren Anruf!

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

## **Detalhes do equipamento**

### **KERNSANIERTE MAISONETTE-WOHNUNG (2023):**

- voll möbliert mit modernen Möbeln
- neue, hochwertige Innentüren  
mit Designer-Drückergarnituren
- neue Fliesen
- neuer Bodenbelag (Vinylboden)
- neue Einbauküche mit hochwertigen AEG-Geräten
- neue Bäder raumhoch gefliest (1Wannenbad und 1 Duschbad)
- neue Rohrleitungen, neue Ventile, neue Wasseruhr
- neue Steckdosen
- neuer Wandanstrich in allen Räumen
- neue Innenjalousien im 2.DG ( 8 Dachflächenfenster)
- Außendämmung Gebäude neu 2021
- Anstrich Gebäude neu 2021
- Mülltonnenplatz neu 2025
- 1 Duplex-Parker in der TG, erneuert in 2026 (Kaufpreis: € 19.000,-)
- 1 Außenstellplatz auf dem Grundstück: (Kaufpreis: € 7.000,-)

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

## **Tudo sobre a localização**

Winkel, ein beschaulicher Ort am Rhein, ist einer von vier Stadtteilen von Oestrich-Winkel, der größten Weinstadt im Herzen des Rheingaus. Der Weinbau hat hier eine Jahrhunderte alte Tradition, wovon die heimischen Weingüter mit ihren romantischen Innenhöfen erzählen.

Neben den zahlreichen historischen Bauten, bietet diese Weinregion Ruhe vom Alltag inmitten seiner charmanten Landschaft und die Nähe zum Rhein bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Diverse Straußwirtschaften der ortsansässigen Winzer dieser beliebten Weinbauregion laden zu unkomplizierten Weinproben und kleinen Leckereien ein.

Nur 9 km von Rüdesheim, und 22 km von Wiesbaden gelegen, erreichen Sie Oestrich-Winkel / Winkel über die A66 bzw. B42 und genießen die schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Neben der Möglichkeit, von Oestrich-Winkel / Winkel mit der Deutschen Bahn zu reisen, können Sie mit der Fähre auch direkt nach Ingelheim übersetzen. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 40 Minuten Autofahrt erreichbar. Wiesbaden und Mainz sind für Ihre größeren Einkäufe in ca. 20 Minuten erreichbar.

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25072006 - 65375 Oestrich-Winkel / Winkel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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