Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Großzügiges, hochwertiges Wohnambiente in begehrter Rheingauer Wohnlage

Objektnummer: 24072002

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 343 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 699 m²

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Auf einen Blick

Objektnummer	24072002
Wohnfläche	ca. 343 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	28.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2033	Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

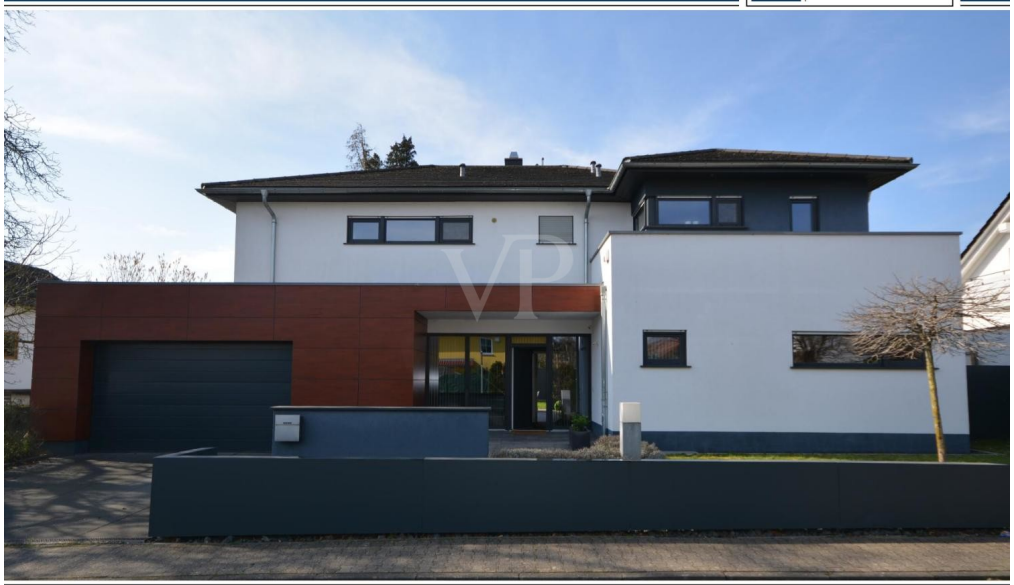
Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie



Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

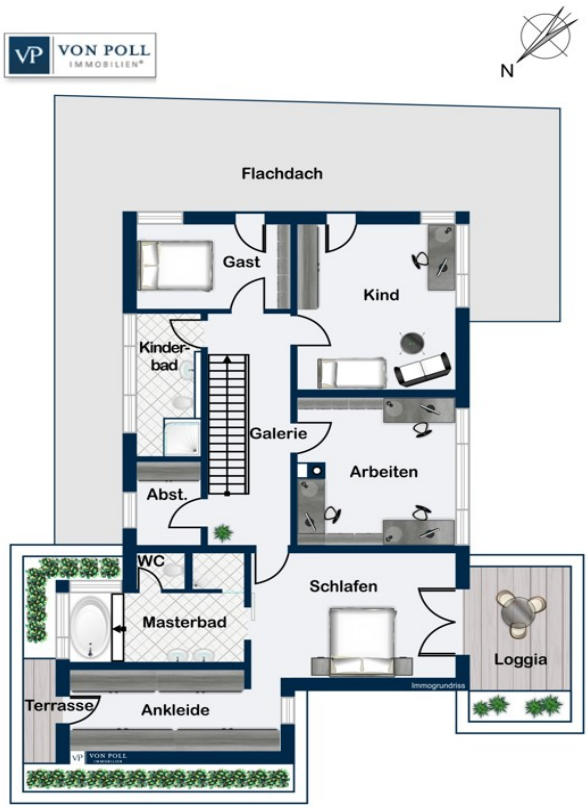
Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Die Immobilie

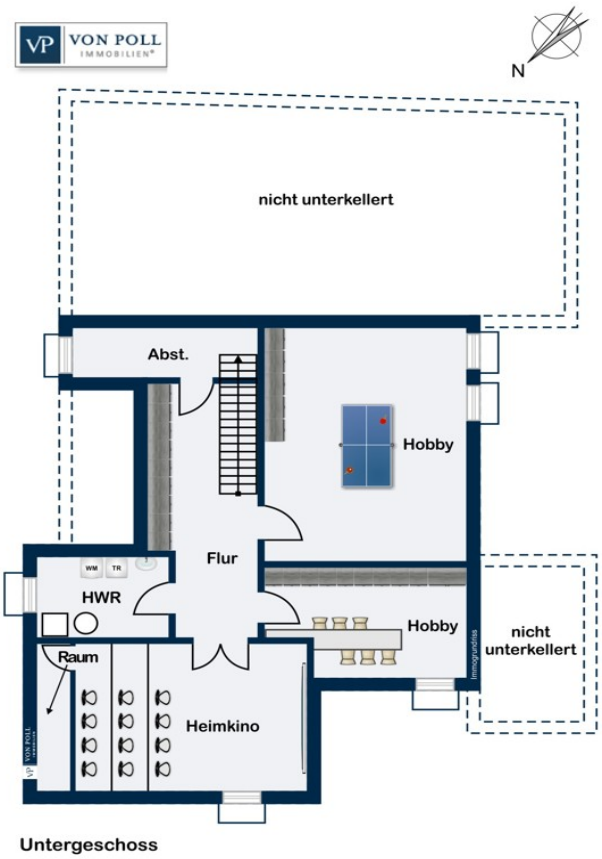
Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Ein erster Eindruck

Diese von einer namhaften Eltviller Architektengruppe, in moderner u. offener Bauweise geplante Liegenschaft, wurde in Massivbauweise sehr durchdacht in 2011 hochwertig errichtet. Ideal für den anspruchsvollen Interessenten, der neben einer gehobenen Ausstattung Wert auf eine kluge und großzügige Raumgestaltung legt! Hier findet die große Familie ausreichend Platz. Au-Pair, Gäste o. home-office Möglichkeit werden hier mühelos Platz finden. In sehr beliebter Wohnlage liegt das schön eingebettete, uneinsehbare Grundstück - gepflegt angelegt bietet es herrliche Freizeit- und Gestaltungsoptionen. Hunde, Kinder oder einfach nur ungestörtes Sonnenbaden - hier ist für jeden etwas dabei! Sehr charakteristisch für das großzügige Wohnhaus sind die gartenseitigen Blick- u. Lichtachsen - egal, ob Sie am Frühstückstisch oder Kamin sitzen - der entspannte Blick ins Grüne wird Sie in allen 4 Jahreszeiten begleiten.... Das geschickt durch den Kamin unterteilte Wohnzimmer, mit offenem Blick zum Oldtimer in der Garage einerseits, zur Sonnenterrasse andererseits, bietet vielfältige Möglichkeiten der Einrichtung und des Rückzuges. Eine gemütliche Lesenische im split level lockert den Wohnbereich etwas auf und der Essplatz an der seitlichen Frühstücksterrasse ist luftig u. bietet Raum für eine große Gästeschar. Die seitliche Küche ist anspruchsvoll ausgestattet. Das Obergeschoss ist der private Rückzugsort - mit seinen 4 Schlafräumen sowie 2 Bädern ist für Jeden etwas dabei. Schön gelöst: das Elternschlafzimmer mit EnSuite-Bad, Balkon u. kleinem Ankleidebereich! Das Untergeschoß ist vielseitig nutzbar: ein Heimkino-Bereich u. ein großartiger Hobby-Fitnessbereich ergänzen den besonderen Wohnanspruch. Natürlich darf neben den üblichen Kellerräumen der separate Weinkeller nicht fehlen! Die Doppelgarage bietet Platz für 4 PKW's, Fahrräder oder auch Motorräder finden neben dem abgeteilten Werkstattbereich ebenfalls Platz. Das herrlich eingewachsene Grundstück wird durch die 2 Terrassenbereiche und dem Gartenhaus sinnvoll abgerundet. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zur Besichtigung einen Bonitätsnachweis erfragen.

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Ausstattung und Details

- Alarmanlage
- Fenster-/Türen-Sicherheitsssystem
- Video-Überwachung außen
- Solaranlage für Warmwasser
- Gaszentralheizung Viessmann, Niederbrennwertanlage
- Kaminofen, verglast
- Fußbodenheizung
- Natursteinfliesen oder Vinylböden
- Wasserenthärtungsanlage
- Elektrische Raffstores (Außenjalousien)
- Hochwertige Einbauküche mit Insellösung und Essplatz
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, farbig, U-Wert 0,7, Sicherheitsstufe A
- Nero-Assolutto Fensterbänke innen und außen
- Sicherheits-Eingangstür
- 2 Holm-Stahltreppe mit Echtholzstufen und -Handlauf, innen
- hochwertige Bad-Objektmöbel, z.T. Regenkopfbrause
- Handtuchheizkörper
- kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (90%)
- 2 Lüftungsgeräte i.d. Küche
- Haushaltspumpe im HWR mit Rückstaupumpe, Kleinsthebeanlage
- Wärmedämm-Mauerwerk U-Wert 0,4, Bimsstein
- Senkrechte Isolierung d. Kelleraußenwände (Remmers-System)
- Bodenplatte mit weißer Wanne
- Teil-Wandverkleidung außen Lärche Rundprofilbretter
- Ausführung straßenseitige Begrenzung als Sonderanfertigung TRESPA-Platten
- 3m breites Gartentor , Trespa - Ausführung
- Doppelgarage mit elektr. HÖRMANN-Sektionaltor mit Handsender
- Kleiner Werkstattbereich mit Starkstrom-Anschluss
- 2 Außen-Stellplätze
- Regenwasser-Zisterne 3,75 cbm
- Gardena-Bewässerungsanlage i. Garten
- Anschluss f. Gardena - Mähroboter
- Gartenhaus

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Alles zum Standort

Oestrich-Winkel, größter und beliebtester Weinort im Rheingau, bietet neben seinen historischen Bauten, Ruhe vom Alltag inmitten seiner charmanten Landschaft und den zahlreichen Winzerstübchen. Diverse Straußwirtschaften der ortsansässigen Winzer dieser beliebten Weinbauregion laden zu unkomplizierten Weinproben und kleinen Leckereien ein. Verkehrsanbindung: Westlich von Wiesbaden gelegen, erreichen Sie Oestrich-Winkel über die A66 bzw. B42 nach ca. 22km Autofahrt und genießen die schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Neben der Möglichkeit, von Oestrich-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.

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Objektnummer: 24072002 - 65375 Oestrich-Winkel / Oestrich – Oestrich-Winkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38 Rheingau
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com