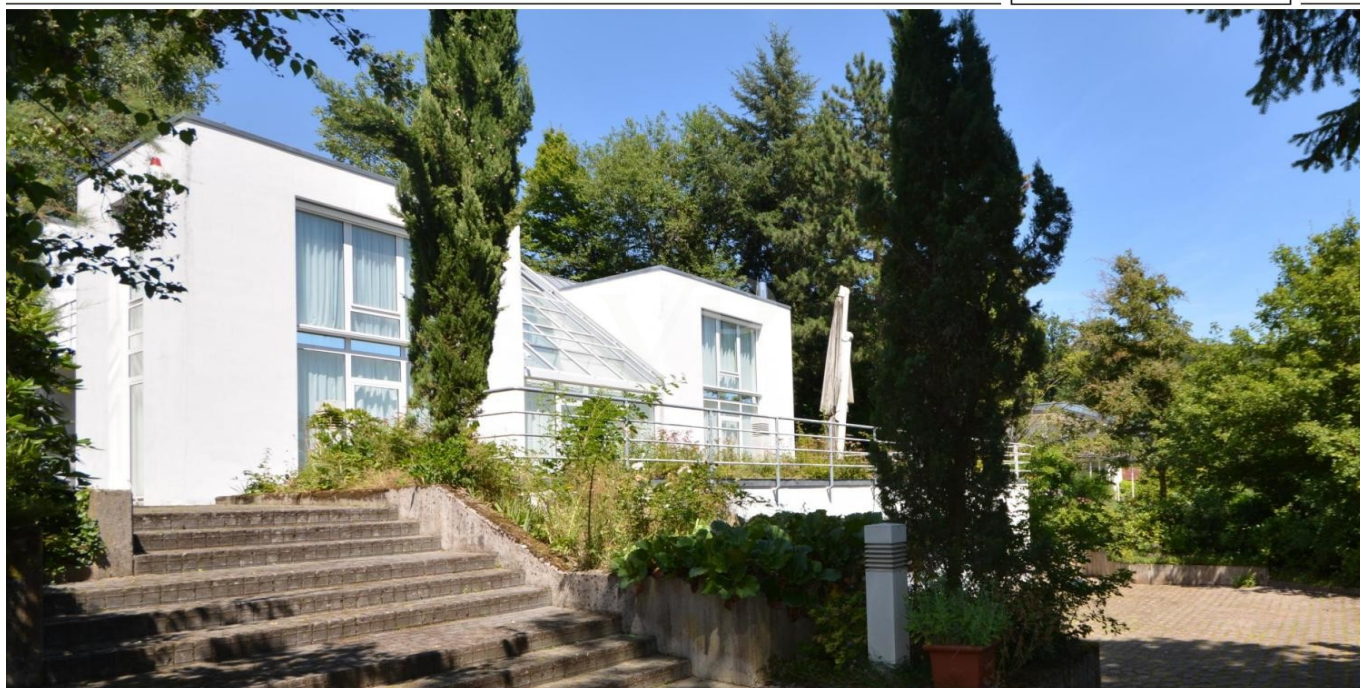


Oestrich-Winkel

# RESERVIERT: Individuelle und diskrete Blicklage im Rheingau für Oldtimerfreunde

CODICE OGGETTO: 24072008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

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

CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24072008
Superficie netta	ca. 283 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 155 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	99.93 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.11.2023	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

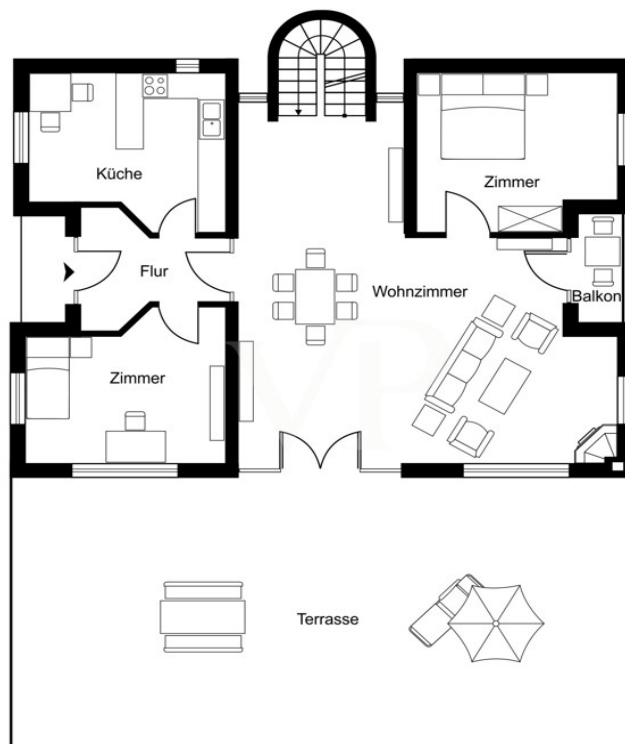
## La proprietà

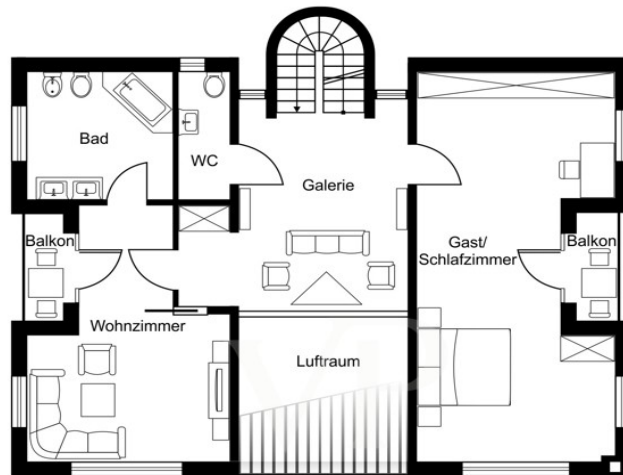


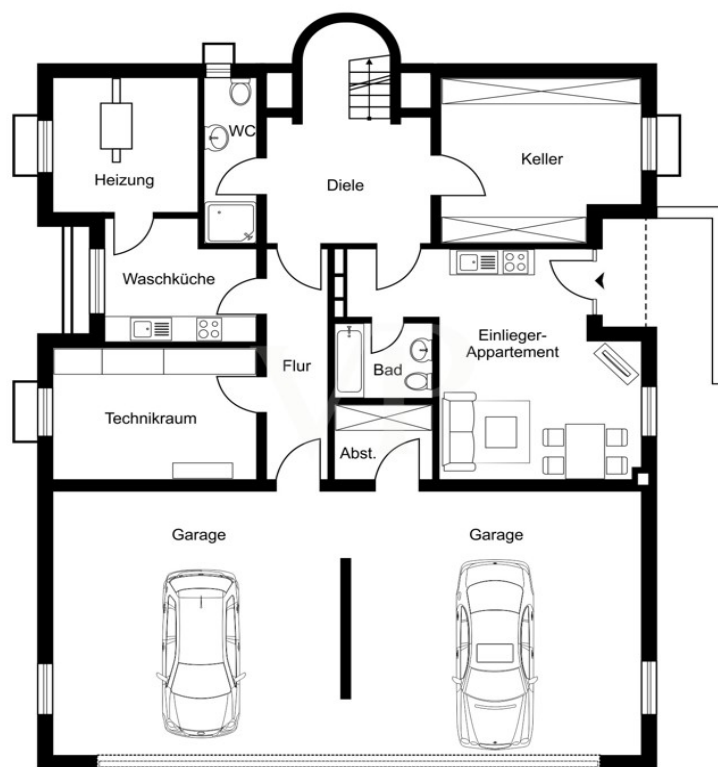


CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in äußerst diskreter, uneinsehbarer Lage vom Hallgartener Rebhang besticht vor allem durch ihre außergewöhnliche Architektur. Dieser individuelle Baustil mit seinen bodentiefen Fensterflächen, dem offenen Glasdach mit Blick in den blauen Himmel sowie die symmetrische Anordnung der Räume im Inneren sucht seinesgleichen. Das moderne, helle Ambiente mit der klaren Linienführung spricht natürlich den Bauhaus-Liebhaber direkt an, aber auch Naturfreunde werden diesen direkten Blick in den naturnahen Raum lieben. Das repräsentative Gartengeschoss mit großzügiger Küche, Esszimmer, Arbeitszimmer sowie dem offenen und großzügigen Wohnbereich überzeugt auf Anhieb! Die herrlichen Blick- und Lichtachsen sind quasi einmalig, natürlich schützt eine Sonnenmarkise den gläsernen Himmel über Ihnen bei sommerlicher Sonneneinstrahlung. Ihr privater Rückzugsort befindet sich im großzügigen Obergeschoss - Schlafräumlichkeiten, Ankleide, Masterbad sowie ein großer, teilbarer Arbeitsbereich mit integrierter Bibliothek sowie die Freifläche auf der Galerie... Das geräumige Untergeschoss kann ideal ein Au-Pair oder Gäste beherbergen! Ein eigener Eingang sowie kleiner Außen-Sitzplatz runden diesen Gästebereich schön ab. Neben den üblichen Kellerräumen finden Sie auch einen Hauswirtschafts- sowie Hobbyraum vor! Darüber hinaus gibt es im Kellergeschoss unter anderem einen Hauswirtschafts- und Hobbyraum. Bestehend die 4fach Garage mit 2 elektrischen Doppeltoren. Oldtimer-Freunde kommen hier auf Ihre benötigten Stellplätze, ganz abgesehen von den weiteren Außen-Stellplätzen für die Großfamilie! Die Außenanlagen wurden pflegeleicht angelegt. Wir danken für Ihren Bonitätsnachweis und nehmen Ihre Besichtigungsanfragen gerne entgegen. Termine sind ab dem 20.07.24 jederzeit möglich.

**CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Dettagli dei servizi

- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Kamin
- diverse Einbaulösungen
- hochwertiger Fliesenboden
- Einbaulösung ( Bibliothek)
- integrierte Beleuchtungen
- Sonnen-Markise
- SAT-Antennenanlage mit Zugang in allen Räumen
- TORO-Bewässerungsanlage
- 4 Terrassen
- 2 Doppelgaragen im Haus
- Einliegerwohnung
-

**CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Tutto sulla posizione

Oestrich-Winkel, größte Weinstadt 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. Die Lage dieses Anwesens ist herausragend. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Dennoch ist dieses Kleinod äußerst ruhig gelegen, umringt von Gärten ohne Berührungspunkt zu den Nachbarn. Das Umfeld ist besonders idyllisch, geprägt von Villen sowie gepflegten Einfamilienhäusern. Das Anwesen steht in ruhiger Südhangwohnlage auf dem Hallgartener Rebhang, ein bevorzugtes Villenviertel mit Rheinblicklage - eine der TOP-Adressen im Rheingau mit hohem Freizeitwert. Es sind nur wenige Meter bis zum nahen Wald mit seinen herrlichen Wanderwegen und dem romantischen Rheinsteig, der über aussichtsreiche Höhenzüge, durch malerische Weinberge zu den schönsten Aussichtspunkten im Rheingau führt. Kindergarten und Grundschule befinden sich in Hallgarten, weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden, die mit dem Schulbus gut zu erreichen sind. In nur 2 km Entfernung liegt die European Business School (EBS), die älteste staatlich anerkannte private Hochschule für Betriebswirtschaft in Deutschland. Verkehrsanbindung: Die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz sind nur ca. 15 - 20 km, Frankfurt und der Flughafen ca. 50 km entfernt.



**CODICE OGGETTO: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2023. Endenergieverbrauch beträgt 99.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24072008 - 65375 Oestrich-Winkel

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38 Rheingau  
E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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