

Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Attraktive Kapitalanlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in gefragter Lage Ingelheim

Objektnummer: 26420020



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,5 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

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

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26420020
Wohnfläche	ca. 41,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Duplex, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	149.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Die Immobilie



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.: 06132 - 42 20 38 0

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim
ingelheim@von-poll.com | www.von-poll.com/ingelheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Wohnlage „Im Herstell“ in Ingelheim bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit sofortigen Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Auf ca. 41,5 m² Wohnfläche überzeugt die im Erdgeschoss, eines 1995 erbauten Mehrfamilienhauses, gelegene Wohnung durch eine funktionale Raumaufteilung und eine hohe Wohnqualität.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und zum eigenen Garten schafft ein besonders attraktives Wohnumfeld und sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine separate Küche inklusive Einbauküche sowie ein Badezimmer. Ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Fahrradräume sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist seit 2016 zuverlässig vermietet und erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 5.940 €. Für Investoren besonders interessant: Die aktuelle Miete bietet perspektivisch Anpassungspotenzial, sodass sich die Rendite durch eine zukünftige Mietanpassung weiter optimieren lässt.

Insgesamt handelt es sich um eine werthaltige Kapitalanlage mit stabilem Cashflow, attraktiven Außenflächen und weiterem Wert- und Ertragspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Entwicklung setzen.

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit Balkon, Terrasse sowie Gartenanteil
- gepflegte Wohnanlage
- Einbauküche inklusive
- Kellerabteil und gemeinschaftliche Waschküche vorhanden
- TG-Doppelparker auf separatem Grundbuchblatt
- seit 2016 vermietet
- monatliche Warmmiete: 650 € (495 € Kaltmiete + 155 € Nebenkosten)
- Mieterhöhung möglich
- monatliches Hausgeld: 288 €

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Alles zum Standort

Ingelheim am Rhein zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Mainz-Bingen und überzeugt durch seine attraktive Lage am Rhein, eine hohe Lebensqualität sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Stadt verbindet historischen Charme mit modernem Wohnen und ist insbesondere durch ihre Weinbautradition und ihre Rolle als Standort internationaler Unternehmen bekannt.

Das Stadtbild ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus gewachsenen Ortsteilen, modernen Wohngebieten und weitläufigen Grünflächen. Die Rheinpromenade sowie die umliegenden Weinberge bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig verfügt Ingelheim über eine lebendige Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in großer Zahl vorhanden und machen die Stadt besonders attraktiv für Familien.

Verkehrsanbindung:

Ingelheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung innerhalb der Rhein-Main-Region. Über die Autobahn A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und Koblenz.

Der Bahnhof Ingelheim bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz mit direkten Verbindungen nach Mainz, Frankfurt und Koblenz. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Gemeinden.

Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht Ingelheim besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Objektnummer: 26420020 - 55218 Ingelheim - Nieder-Ingelheim am Rhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com