

Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Heidesheim – Fernblick inklusive

Objektnummer: 26420023



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

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

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26420023
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.08.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	182.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

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: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Die Immobilie

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: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Anliegerstraße in Heidesheim präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer charmanten Architektur. Das im Jahr 1988 errichtete Haus verfügt über ca. 154 m² Wohnfläche und bietet eine gelungene Kombination aus angenehmer Raumaufteilung und großzügigen Nebenflächen. Die Grundstückssituation umfasst einen 1/2-Miteigentumsanteil an einem Grundstück von insgesamt ca. 1.536 m². Für einen ca. 400 m² großen Grundstücksbereich besteht ein Sondernutzungsrecht, sodass dem Haus ein klar zugeordneter und privat nutzbarer Außenbereich zur Verfügung steht. Der Großteil dieses Bereichs liegt dabei vor dem Haus und bietet eine besonders schöne, leicht erhöhte Lage mit einem attraktiven Fernblick in die umliegende Natur.

Bereits beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter des Hauses: Der einladende Eingangsbereich öffnet sich mit einem attraktiven Blick in den gemütlichen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet. Ein besonderes Ausstattungsdetail im Wohnzimmer ist der hochwertige Kaminofen, der nicht nur optisch Akzente setzt, sondern insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die Terrasse. Auch die Küche ist unmittelbar mit dem Wohn- und Essbereich verbunden und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier großzügige und gut nutzbare Nutzflächen – ideal für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder zusätzlichen Stauraum. Auch eine massiv errichtete Garage sowie ein hochwertiges Gartenhaus gehören zum Angebot.

Insgesamt ist dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus eine Immobilie für Käufer, die neben einer ruhigen Wohnlage und einem familiengerechten Raumangebot auch Wert auf eine Architektur mit eigenständigem Charakter legen. Der hochwertige Kaminofen, die großzügigen Nebenflächen und der schön gelegene Außenbereich mit Fernblick runden das attraktive Gesamtbild ab.

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Ruhige Lage in Anliegerstraße
- Miteigentumsanteil zu 1/2 an ca. 1536 m² Grundstück
- ca. 400 m² Sondernutzungsrecht
- ca. 154 m² Wohnfläche
- ca. 64 m² Nutzfläche im UG
- gut geschnittener Grundriss
- vier Zimmer
- ein Tageslicht-Bad
- ein Gäste-WC
- Potenzial für zweites Bad im OG vorhanden
- vollständig unterkellert
- Ölheizung 2012
- Hochwertiger Kaminofen im WZ
- Doppelverglasung Holz
- Terrasse
- Garten
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz
- bezugsbereit

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Alles zum Standort

Heidesheim am Rhein liegt westlich von Mainz und gehört heute zur Stadt Ingelheim am Rhein. Der Stadtteil verbindet historischen Charme mit einer attraktiven Lage am Rhein und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Region. Geprägt von einer gewachsenen Ortsstruktur mit Fachwerkhäusern, gepflegten Wohngebieten und modernen Neubauten bietet Heidesheim eine hohe Lebensqualität für unterschiedlichste Ansprüche. Die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die umliegenden Weinberge und Felder schaffen ein naturnahes Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Ortskern bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten sowie ein reges Vereinsleben machen Heidesheim besonders für Familien attraktiv. Historische Bauwerke wie das Schloss Schönborn prägen zusätzlich das Ortsbild und unterstreichen den besonderen Charakter des Stadtteils.

Verkehrsanbindung:

Heidesheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und Koblenz. Ein besonderer Vorteil ist der eigene Bahnhof, der eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt und Koblenz. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz, das die umliegenden Orte miteinander verbindet.

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

Objektnummer: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

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