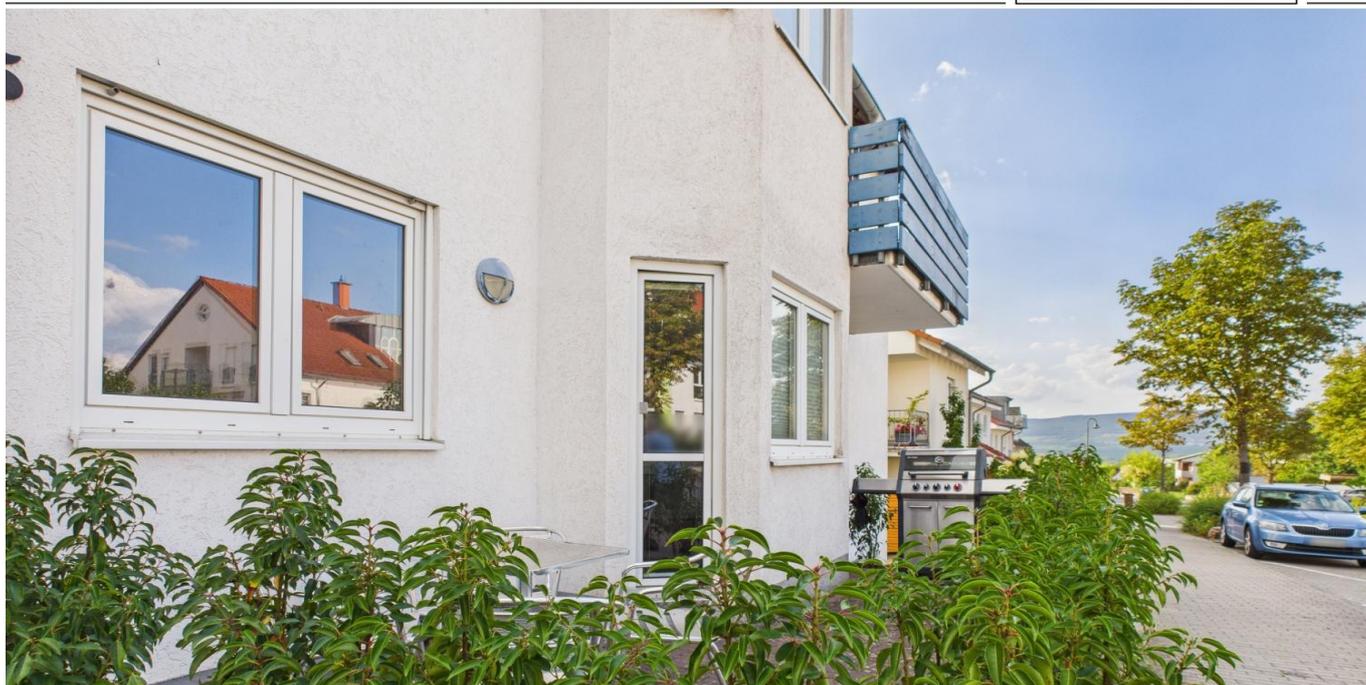


Ingelheim am Rhein – Ingelheim

# Barrierearme Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Tiefgaragenstellplatz und Top-Anbindung

Objektnummer: 25420016



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

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

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25420016	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1997	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

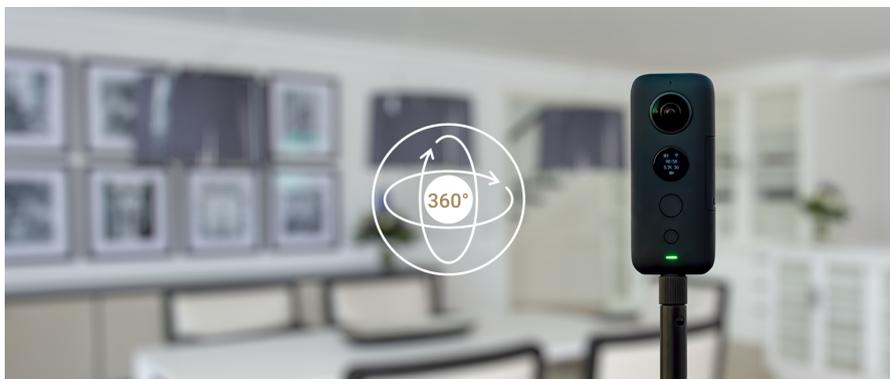
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

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

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und barrierearme 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 67m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die höchsten Wohnkomfort für Singles, Paare oder Senioren bieten. Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude wurde kontinuierlich instandgehalten – zuletzt im Jahr 2022 mit der Modernisierung der Heizungsanlage.

Das gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer beliebten, ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend. Es bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und grüne Naherholungsflächen.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle, offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur eingewachsenen, nordöstlich ausgerichteten Terrasse. Hier lädt eine gemütliche Grillecke dazu ein, den Feierabend im eigenen Grünbereich ausklingen zu lassen. Ergänzt wird das Angebot durch einen liebevoll gepflegten Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus, der allen Bewohnern zur Verfügung steht und das angenehme Wohnambiente unterstreicht.

Ein besonderes Highlight ist das tageslichthelle Badezimmer mit Dusche, sowie Badewanne – ideal für individuelle Bedürfnisse im Alltag. Die separate Küche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet mit einer integrierten Speisekammer zusätzlichen Stauraum – perfekt für alle, die gerne kochen oder Wert auf eine praktische Vorratshaltung legen.

Ergänzend zum attraktiven Grundriss punktet das Angebot mit einem eigenen, massiven Kellerabteil sowie einer gemeinschaftlichen Waschküche, die bequem über das Treppenhaus erreichbar ist. Für Fahrzeuge stehen sowohl ein Tiefgaragenstellplatz, als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Dank der barrierearmen Gestaltung ist die Wohnung ideal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder alle, die vorausschauend planen. Ein ebenerdiger Zugang und kurze Wege innerhalb der Wohnung sorgen für hohen Wohnkomfort – unabhängig vom Alter oder der Lebenssituation.

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- zusätzlicher Abstellraum
- Terrasse mit Grillecke
- Einbauküche inklusive
- Küchenzimmer mit integrierter Speisekammer
- Tiefgaragenstellplatz auf separatem Grundbuchblatt (15.000€)
- zusätzlicher Außenstellplatz
- Waschküche und Kellerraum vorhanden
- Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus
- barrierearm
- aktuelle Kaltmiete liegt bei 700 €
- Hausgeld inkl. Rücklagen 262 €

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Alles zum Standort

Ingelheim am Rhein gehört mit seinen 37.000 Einwohnern zu den sieben größten Weinbaugemeinden Rheinhessens und ist deutschlandweit bekannt für seine köstlichen Weine, die einmal im Jahr beim großen Weinfest verkostet und gefeiert werden.

Abwechslungsreich, lebendig und doch überschaubar bietet die Stadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, optimale Verkehrsanbindungen und kulturelle Highlights wie die Ingelheimer Kaiserpfalz und den 33 Meter hohen Bismarckturm, der wegen seiner herrlichen Aussicht als Wahrzeichen der Stadt gilt.

In der Innenstadt lädt die „Neue Mitte“ als Einkaufszentrum mit entspannter Atmosphäre und abwechslungsreicher Gastronomie zum Shoppen und Bummeln ein.

Die Stadt bietet zahlreiche attraktive Freizeitmöglichkeiten: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Grillplätze, ein Kino sowie ein Freizeitbad.

Ingelheim verfügt über ein umfangreiches Angebot an Kindergärten, Grundschulen, allen weiterführenden Schulformen sowie berufsbildenden Schulen.

Ingelheim am Rhein verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Der Wirtschaftsstandort beherbergt das größte forschende Pharmaunternehmen Deutschlands und das gut ausgebaute Straßennetz bietet beste Verbindungen in die umliegenden Städte.

Verkehrsanbindung:

Über die Anschlussstellen Ingelheim-Ost und Ingelheim-West ist die Stadt an die A60 angebunden. Außerdem führen die Bundesstraßen 419, 420, 422 und 428 aus den umliegenden Orten in die schöne Stadt Ingelheim.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist in ca. 30 Minuten zu erreichen, die Städte Mainz und Wiesbaden in 20 bis 30 Minuten.

Zwischen den hessischen Gemeinden auf der Nordseite des Rheins und Ingelheim verkehrt bei Stromkilometer 519 eine Personen- und Autofähre.

Mit der Deutschen Bahn und der Transregio-Mittelrheinbahn bestehen direkte Verbindungen nach Mainz und Frankfurt am Main sowie in der Gegenrichtung nach Bingen, Koblenz, Köln, Bad Kreuznach und Saarbrücken. In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs befindet sich auch der Zentrale Omnibusbahnhof, von dem aus drei Stadtbuslinien (611, 612, 613 Nachtbus) Ziele in verschiedenen Stadtteilen anfahren. Zwei Regionalbahnlinien (RB33, RB26) sowie vier Buslinien (79,80,625 & 626) bedienen Mainz, Ober-Hilbersheim, Gau-Algesheim und Heidesheim.

Objektnummer: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25420016 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## 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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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