Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Ihre Chance: Sanierungsobjekt mit Charme im Herzen von Ober-Ingelheim

Objektnummer: 25420019

KAUFPREIS: 215.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 111 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 162 m²

Objektnummer: 25420019 - 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: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25420019
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	1

Kaufpreis	215.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	24.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	325.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

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: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus im Herzen von Ober-Ingelheim bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Stück Ortsgeschichte mit neuem Leben zu füllen. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² auf einem rund 162 m² großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie als echtes Sanierungsprojekt mit Charme und Potenzial – ideal für alle, die eigene Ideen umsetzen und mit handwerklichem Geschick ein individuelles Zuhause schaffen möchten.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des historischen Ortskerns und überzeugt durch seinen ursprünglichen Charakter. Insgesamt acht Zimmer verteilen sich auf mehrere Ebenen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob großzügiger Wohnbereich, offenes Raumkonzept oder Platz für Familie und Arbeiten unter einem Dach.

Ein kleines Highlight ist der entwicklungsfähige Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Der Hinterhof mit zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen bieten zusätzlich Potenzial für gemütliche Sitzecken oder einen kleinen Stadtgarten.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Keller mit klassischer Nutz- und Lagerfläche sowie ein historischer Gewölbekeller, der sich ideal für Haustechnik oder beispielsweise die Aufbewahrung von Wein eignet.

Ein Teil der Immobilie wurde bereits entkernt, wodurch die Basis für eine umfassende Kernsanierung geschaffen ist. Somit bietet die Immobilie eine hervorragende Gelegenheit, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – und das in einer charmanten, begehrten Lage im Herzen von Ober-Ingelheim.

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Ausstattung und Details

- größtenteils Fenster aus 2022
- pflegeleichtes Grundstück
- viel Lagerfläche
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- teilweise entkernt
- Hinterhof mit Gewölbekeller

Objektnummer: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Alles zum Standort

Ingelheim am Rhein gehört mit seinen 35.100 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: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25420019 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com