

Ingelheim am Rhein

# Modern und zentral: 3-Zimmer-Maisonette-Traum

Objektnummer: 26420004



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26420004
Wohnfläche	ca. 107 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	113.76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420004 - 55218 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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](mailto:ingelheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)



Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung ist im KFW-Standard 70 erbaut und überzeugt durch ihre zentrale Lage in Ingelheim, ihre moderne Ausstattung und ein außergewöhnliches Raum- und Terrassenkonzept. Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude beherbergt eine erst rund zehn Jahre alte Wohnung, die sich im 2. Obergeschoss befindet und barrierefrei erreichbar ist – selbstverständlich bequem über einen großzügig dimensionierten Aufzug.

Auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei helle Zimmer mit durchdachtem Grundriss und einem angenehmen Wohnambiente. Edler Dielenboden und Fußbodenheizung sorgen in allen Wohnräumen für ein behagliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die sich über zwei Seiten der Wohnung erstreckt. Dank Sonne aus verschiedenen Himmelsrichtungen genießen Sie hier zu jeder Tageszeit ideale Lichtverhältnisse. Die Terrasse ist überdacht und zusätzlich teilweise mit einem Sonnenschutz ausgestattet – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt sowohl über Dusche als auch Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist bereits im Angebot enthalten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit separatem Grundbuchblatt. Ein Wallbox-Anschluss ist bereits vorhanden und macht die Immobilie zukunftssicher für E-Mobilität.

Die Immobilie ist nach kleinen Renovierungsarbeiten sofort bezugsbereit- Das Hausgeld beträgt 670 € monatlich.

Diese Immobilie verbindet modernes, komfortables Wohnen mit einer attraktiven und zentralen Lage und ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ausstattung und Details

- Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss
- KFW-Standard 70
- Aufzug
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Baujahr 2015
- Ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großzügige Dachterrasse (überdacht, teilweise mit Sonnenschutz)
- Bad mit Tageslicht, Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Dielenboden
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox-Anschluss
- Kellerraum
- Hausgeld: 670 € monatlich
- sofort einzugsbereit

Objektnummer: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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.

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: 26420004 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Sonstige Angaben

**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: 26420004 - 55218 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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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