

Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## 3 ZKB mit Rheinblick, Südbalkon und Einzelgarage – sofort verfügbar

Objektnummer: 26420007



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26420007 - 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: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26420007	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2029	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## Die Immobilie



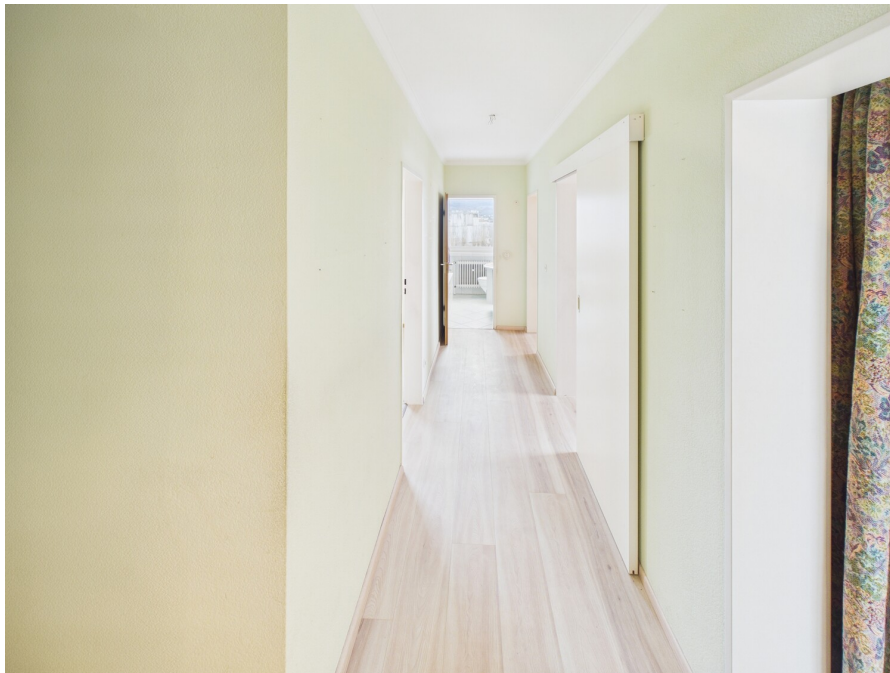
Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420007 - 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: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim

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

**Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim**

## Ein erster Eindruck

Diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit dar. Die Immobilie befindet sich in der dritten Etage eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971 und ist aktuell leerstehend, sodass sie sofort verfügbar ist – ideal für eine kurzfristige Nutzung oder die Umsetzung individueller Modernisierungsideen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Whirlfunktion. Damit bietet die Wohnung eine solide Grundlage für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Im Jahr 2025 wurden umfangreiche Brandschutzmaßnahmen abgeschlossen. Der vorhandene Aufzug (ThyssenKrupp) wurde bereits 2008 modernisiert und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung, insbesondere auch für Familien und ältere Menschen.

Ein nach Süden ausgerichteter Balkon mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise. Die sonnige Ausrichtung schafft dabei eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und sofort nutzbar. Ergänzend bietet ein großer Einbauschränk im Schlafzimmer praktischen Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände. Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschraum. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und gewährleistet eine komfortable und sichere Parkmöglichkeit.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus solider Substanz, praktischen Ausstattungsmerkmalen und individuellem Gestaltungspotenzial. Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Rhein unterstreichen die Lagequalität und machen dieses Angebot besonders interessant für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

**Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim**

## Ausstattung und Details

- Aufzug (ThyssenKrupp) wurde 2008 modernisiert
- gute Verkehrsanbindung, sowie fußläufig am Rhein
- 3. Etage
- leerstehend / bezugsfrei
- Einbauküche inklusive
- defekte Gasetagenheizung (Angebot vorliegend)
- eigene Garage
- Kellerabteil, sowie Waschküche vorhanden
- Südbalkon mit elektrischer Markise

**Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim**

## Alles zum Standort

Frei-Weinheim ist ein charmanter und zugleich ruhiger Stadtteil von Ingelheim am Rhein im Bundesland Rheinland-Pfalz. Mit einer Einwohnerzahl von knapp etwas mehr als 5.000 Menschen bietet es eine beschauliche, fast dörfliche Atmosphäre, die in starkem Kontrast zur Hektik größerer Städte steht. Frei-Weinheim ist direkt am Rhein gelegen und bietet idyllische Möglichkeiten des Flanierens, für Spaziergänge oder Picknicke direkt am Wasser. Eine Fährverbindung nach Oestrich-Winkel erlaubt schnelle Reisen ins benachbarte Bundesland Hessen. Der Ort liegt nur etwa 3 Kilometer nordwestlich des Zentrums von Ingelheim am Rhein, was einer kurzen Fahrtzeit von wenigen Minuten entspricht. Diese Nähe zur Stadtmitte ermöglicht es den Bewohnern von Frei-Weinheim, alle städtischen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen von Ingelheim bequem zu nutzen, während sie gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit ihres eigenen Viertels genießen können.

Verkehrsanbindung:

Für die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist Frei-Weinheim hervorragend gelegen. Die nächste Autobahnanbindung ist die A60, welche über die Anschlussstelle "Ingelheim-West" in wenigen Minuten erreichbar ist. Diese Autobahn bietet schnelle Verbindungen in die nahe gelegenen Städte Mainz und Bingen am Rhein sowie weiter entfernte Ziele wie Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Mehrere Buslinien verkehren zwischen Frei-Weinheim sowie Ingelheim und den benachbarten Ortschaften, wodurch eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet wird.

**Objektnummer: 26420007 - 55218 Ingelheim am Rhein - Ingelheim**

## 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 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 vorbehaltenlich 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: 26420007 - 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)