

Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Familienfreundliches Grundstück für DHH in schönem Neubaugebiet

Objektnummer: 26420016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 195.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 369 m²

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

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

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|----------|-------------|---|
| Objektnummer | 26420016 | Kaufpreis | 195.000 EUR |
| | | Objektart | Grundstück |
| | | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| | | Ausstattung | Garten/- mitbenutzung |

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

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

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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 - 42 20 38 0

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim
ingelheim@von-poll.com | www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Angebot im beliebten Neubaugebiet „Am Ingelheimer Weg“: Dieses attraktive Grundstück bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihren Wohntraum für die ganze Familie zu verwirklichen. Mit einer Fläche von ca. 369 m² eignet es sich perfekt für alle, die ein modernes Eigenheim in einer ruhigen, sicheren und familienfreundlichen Umgebung planen.

Das Grundstück ist als Baugrund für ein Wohngebäude ausgewiesen. Im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept des Neubaugebiets ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte vorgesehen. Dies sorgt nicht nur für ein harmonisches Gesamtbild, sondern auch für eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft – ein wichtiger Faktor für Familien, die Wert auf ein gutes Miteinander legen. Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, entfallen zudem kostenintensive Abrissarbeiten, was Ihnen eine klare und planbare Ausgangssituation bietet.

Für die Bebauung gelten folgende Kennzahlen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8. Der Anbau an das Nachbargebäude ist verpflichtend und unterstützt sowohl eine effiziente Flächennutzung als auch ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers. Zu erwähnen sind zudem die gestalterischen Vorgaben: Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung sowie Firstrichtung sind entsprechend dem angebundenen Nachbarhaus auszuführen. Diese abgestimmte Bauweise unterstreicht den modernen und zugleich ruhigen Charakter des gesamten Wohngebiets.

Die Lage im Neubaugebiet „Am Ingelheimer Weg“ überzeugt insbesondere Familien: Kurze Wege, eine ruhige Umgebung und viel Platz für Kinder schaffen ideale Voraussetzungen für einen entspannten Alltag. Ein nahegelegener Spielplatz

lädt zum Toben und Verweilen ein, während die naturnahe Umgebung Raum für gemeinsame Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten bietet. Hier verbinden sich Lebensqualität, Sicherheit und Gemeinschaft auf angenehme Weise.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem familienfreundlichen Grundstück in attraktiver Lage und den vielfältigen Möglichkeiten für Ihr zukünftiges Zuhause. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Ausstattung und Details

- familienfreundliches Neubaugebiet "Am Ingelheimer Weg"
- Kindergarten im Ort
- unbebautes Grundstück
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- verpflichtend zum Anbau an Nachbargebäude
- identische Dachform/Dacheindeckung/Dachneigung/Fristrichtung erforderlich

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

Alles zum Standort

Groß-Winternheim liegt südlich der Ingelheimer Kernstadt und zählt zu den gefragten Wohnlagen in Rheinhessen. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, dörfliche Atmosphäre mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Lage inmitten von Weinbergen und Feldern. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Wohngebiete prägen das Ortsbild und schaffen ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien. Gleichzeitig ist die Ingelheimer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind gut angebunden. Ein aktives Vereinsleben trägt zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Verkehrsanbindung:

Groß-Winternheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A60 sowie die Bundesstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und in die gesamte Rhein-Main-Region. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Ingelheimer Innenstadt sowie den umliegenden Orten. Zudem verfügt Groß-Winternheim über einen eigenen Bahnhof mit Anschluss an das regionale Bahnnetz, wodurch Mainz und weitere Städte schnell erreichbar sind.

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

Objektnummer: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

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 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: 26420016 - 55218 Ingelheim am Rhein - Grosswinternheim

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