Ingelheim am Rhein

Zentrale Stadtwohnung mit Dachterrasse – 3 Zimmer, Aufzug & Stellplatz

Property ID: 25420017

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 85 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

At a glance

Property ID	25420017
Living Space	ca. 85 m²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	101.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

A first impression

Im Herzen der Stadt erwartet Sie im zweiten Obergeschoss eines 1984 errichteten Mehrfamilienhauses eine großzügige Etagenwohnung mit rund 85 m² Wohnfläche. Dank Aufzug und barrierearmer Gestaltung ist der Zugang besonders angenehm.

Die Wohnung besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 3 Zimmern, darunter ein helles Schlafzimmer und ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer, das sich als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich, der sich harmonisch an die moderne Küche mit Blick ins Wohnzimmer anschließt. Bodentiefe Fensterfronten sorgen hier für ein lichtdurchflutetes Ambiente und führen direkt auf die weitläufige Dachterrasse. Diese lädt zu entspannten Stunden ein und bietet zudem zwei praktische Abstellräume für zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es bietet eine solide Basis und zugleich viel Potenzial für eine moderne Renovierung nach Ihren Vorstellungen. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen fest zugeordneten Stellplatz, der die Parkplatzsuche im Zentrum spürbar erleichtert.

Die Wohnung ist ab ca. Januar 2026 bezugsfrei und eignet sich somit ideal für Interessenten, die ihre Wohnsituation frühzeitig planen und sich langfristig eine attraktive Immobilie in bester Stadtlage sichern möchten.

Zusammengefasst bietet diese Etagenwohnung zahlreiche Vorzüge: 3 Zimmer, offene Küche mit Blick ins Wohnzimmer, bodentiefe Fensterfronten zur Dachterrasse mit zwei großzügigen Abstellkammern, moderner Komfort dank Aufzug, Kellerabteil und zugeordnetem Stellplatz. Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der gefragtesten Lagen – eine Besichtigung lohnt sich. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

Details of amenities

- sehr zentral
- barrierearm
- Dachterrasse inkl. Abstellkammern
- eigenes Kellerabteil
- Aufzug vorhanden
- fest zugeordneter Stellplatz
- Küche kann nach Absprache erworben werden
- Hausgeld liegt bei 312 € inkl. Rücklagen
- bezugsfrei ab ca. Januar 2026

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

All about the location

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.

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25420017 - 55218 Ingelheim am Rhein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein
Tel.: +49 6132 - 42 20 380
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com