

Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Your opportunity: Charming renovation project in the heart of Ober-Ingelheim

*Property ID: 25420019*



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

PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 162 m<sup>2</sup>

Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

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

**Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## At a glance

Property ID	25420019	Purchase Price	175.000 EUR
Living Space	ca. 111 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2022
Bathrooms	1	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC

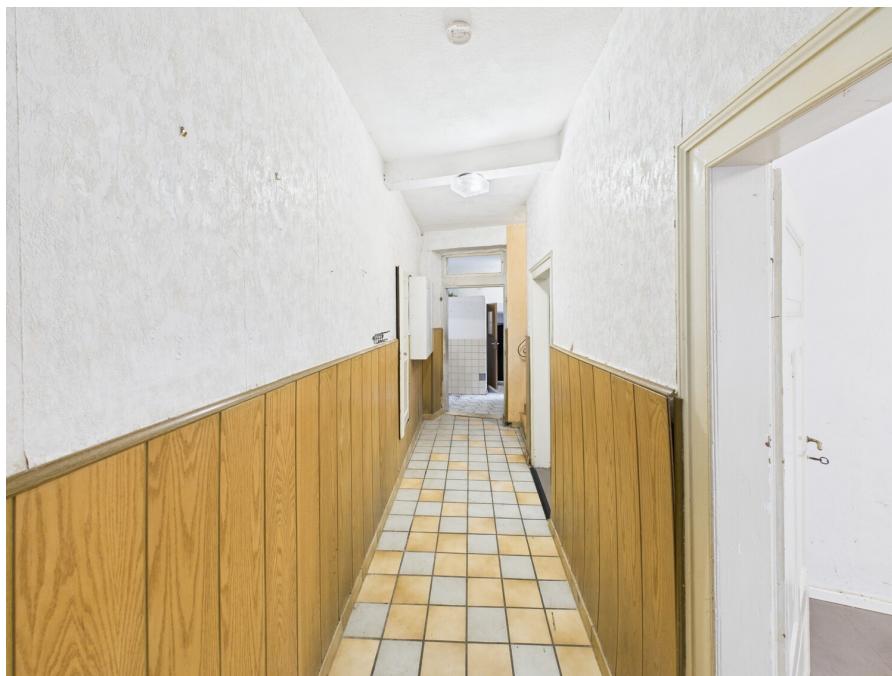
Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.10.2035	Final Energy Demand	325.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property



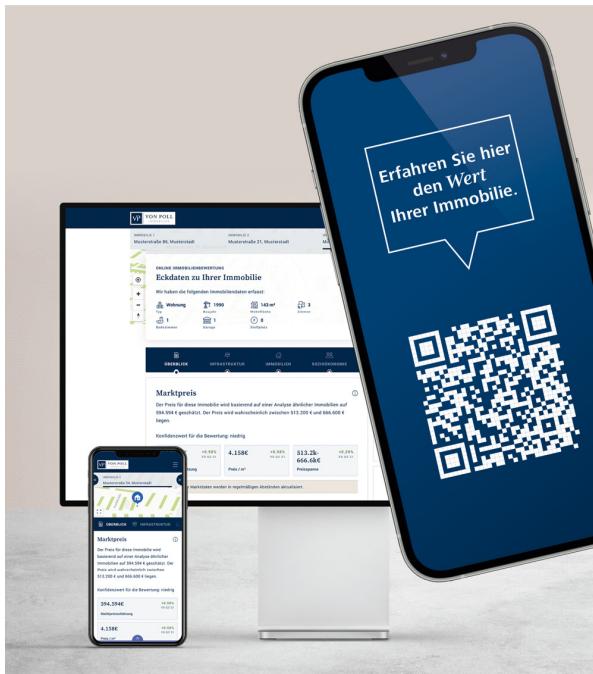
Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property



Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property



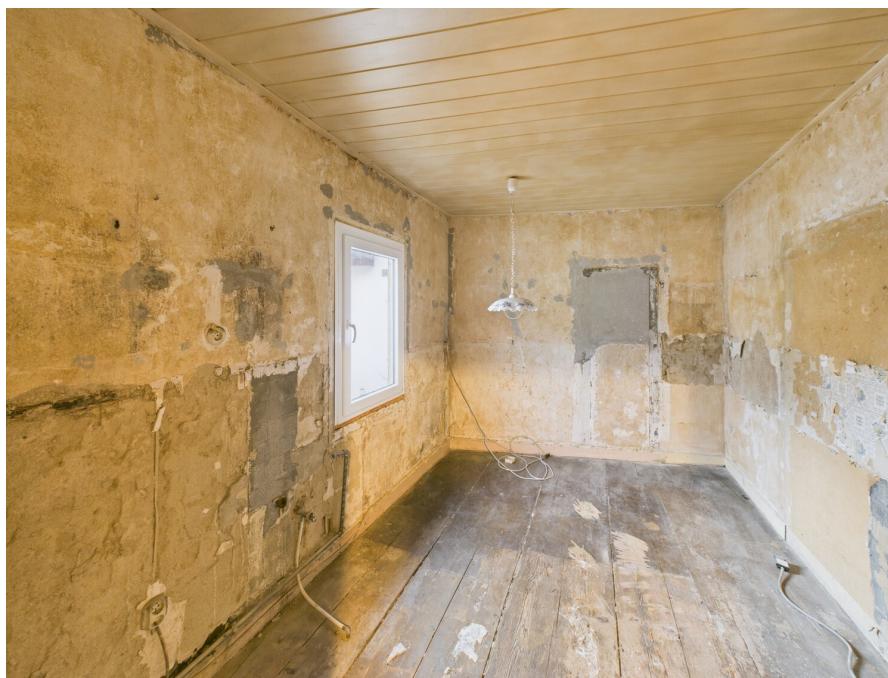
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property



Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property



## 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)

Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## The property

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

**Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## A first impression

This detached house in need of renovation, located in the heart of Ober-Ingelheim, offers a rare opportunity to breathe new life into a piece of local history. With approximately 111 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 162 m<sup>2</sup> plot, the property presents itself as a genuine renovation project with charm and potential – ideal for those who want to realize their own ideas and create a unique home with their own craftsmanship. Situated on a quiet side street in the historic town center, the house impresses with its original character. A total of eight rooms are spread across several levels, offering a variety of design possibilities – whether a spacious living area, an open-plan layout, or space for family and work under one roof. A particular highlight is the expandable conservatory, which extends the living space and creates a pleasant connection between indoors and outdoors. The backyard with two terraces on different levels offers additional potential for cozy seating areas or a small urban garden. The basement features a generous cellar with classic utility and storage space, as well as a historic vaulted cellar, ideal for building services or, for example, wine storage. Part of the property has already been gutted, laying the foundation for a comprehensive renovation. This presents an excellent opportunity to design a home according to your own vision – in a charming and sought-after location in the heart of Ober-Ingelheim.

Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Details of amenities

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

**Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## 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: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 325.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## 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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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