

Ingelheim am Rhein

# Vacant 3-room apartment with spacious terrace and private garden

Property ID: 25420023



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25420023 - 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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## At a glance

Property ID	25420023
Living Space	ca. 81 m²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	124.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.10.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property





**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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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)

Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## A first impression

Located in a well-maintained residential complex built in 1993 in a pleasant neighborhood, this light-filled, 3-room ground-floor apartment offers approximately 80 m<sup>2</sup> of living space. The unit has been largely renovated, is ready for immediate occupancy, and is therefore suitable for both investors and owner-occupiers with short-term housing needs. The open-plan living and dining area forms the heart of the apartment. It offers ample space for socializing and invites you to enjoy convivial evenings as well as relaxing moments. The adjacent kitchen with a breakfast bar is practically laid out and, thanks to its open design, ideally integrated into the living area – perfect for conversations while cooking or a quick morning coffee. Large windows provide excellent natural light in all rooms and, together with freshly painted walls, create a welcoming atmosphere. Roller shutters on all windows offer additional comfort and security. The apartment features a quiet bedroom and another versatile room that is ideal as a children's room, guest room, or home office. The bright bathroom features a bathtub and a separate shower, while an additional guest WC significantly enhances daily convenience. A practical storage room provides valuable space for everyday items. The spacious terrace with a private garden area offers exceptional living comfort – an idyllic spot for relaxing outdoors. A designated duplex parking space makes parking easy, and a separate cellar compartment ensures optimal storage for larger or seasonal items. A shared laundry room in the basement is also available. Thanks to excellent transport links, shopping facilities, public transport, schools, and kindergartens are all within easy reach. This apartment is ideal for individuals, couples, or small families who appreciate a well-designed layout, practical extras, and a high standard of living in a sought-after location.

Property ID: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Details of amenities

- helle 3 ZKB mit tollem Grundriss
- Gäste-WC, sowie Abstellkammer vorhanden
- großzügige Terrasse mit eigenem Gartenbereich
- sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet
- Kellerabteil, Waschraum und Duplex-Stellplatz zugehörig
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Heizungsanlage von 2018
- Parkettboden, als auch Wände und Decken jüngst modernisiert
- leerstehend

Property ID: 25420023 - 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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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 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.

Property ID: 25420023 - 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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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