

Ingelheim am Rhein

# Toplage mit Raum für Visionen

Property ID: 26420019



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 681 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26420019 - 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: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## At a glance

Property ID	26420019	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 121,95 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 112 m <sup>2</sup>
Year of construction	1982	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	191.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26420019 - 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)



## 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.

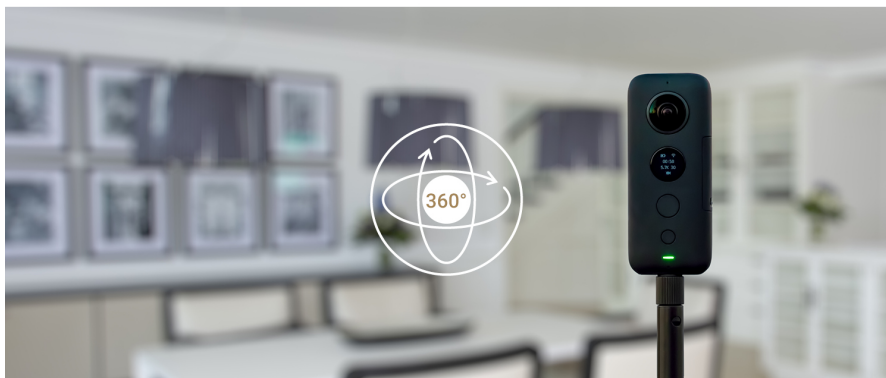
**T.: 06132 - 42 20 38 0**

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: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein

## The property

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)

**Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## **A first impression**

In einer der attraktivsten und gefragtesten Wohnlagen von Ingelheim am Rhein befindet sich dieser charmante, freistehende Bungalow mit Renovierungsbedarf auf einem großzügigen ca. 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ruhige Nachbarschaft, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Natur und Zentrum machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Der Bungalow bietet barrierefreies Wohnen auf einer Ebene und verfügt über eine komfortable Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>. Drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein heller Wohnbereich mit Kaminofen, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Tageslichtbäder sowie die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgen für Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss mit einer attraktiven Nutzfläche von rund 112 m<sup>2</sup>. Durch die großen Fensterflächen und die Fußbodenheizung kann das großzügige Hobbyzimmer uneingeschränkt als Wohnraum genutzt werden.

Der schöne Garten bietet genug Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen und lässt sich sowohl vom Wohnbereich als auch über einen direkten Zugang vom Kellergeschoss erreichen. Die Garage, die sowohl von der Straße als auch vom Garten zugänglich ist, rundet das Angebot ab.

**Property ID: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## **Details of amenities**

- freistehender Bungalow mit Renovierungsbedarf
- sehr gute Lage
- ca. 681 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Zimmer
- 2 Tageslicht-Bäder
- vollständig unterkellert
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 112 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG
- Gasheizung
- Fußbodenheizung im EG und UG
- Kaminofen
- teilweise Doppelverglasung/teilweise Dreifachverglasung
- Außenwände aus 36cm starkem Porotonstein
- tragende Decke auf Erdgeschoss
- Garage
- schöner Garten von angenehmer Größe
- Zugang zur Garage von der Straße und vom Garten
- Zugang vom Keller zum Garten

**Property ID: 26420019 - 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: 26420019 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## Other information

**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: 26420019 - 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)**