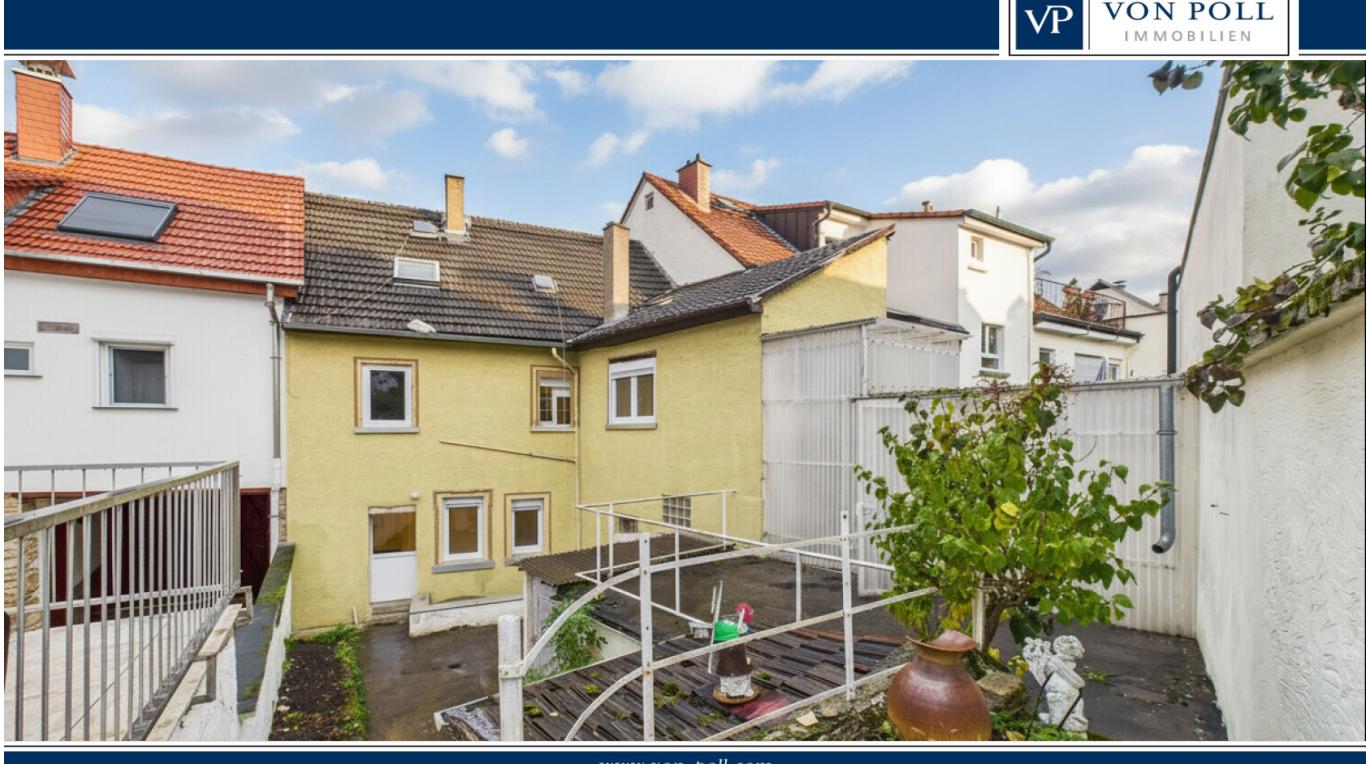


Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Su oportunidad: un encantador proyecto de renovación en el corazón de Ober-Ingelheim

*Número de propiedad: 25420019*



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

**PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 162 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25420019
Superficie habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	1

Precio de compra	175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.10.2035	Demanda de energía final	325.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad



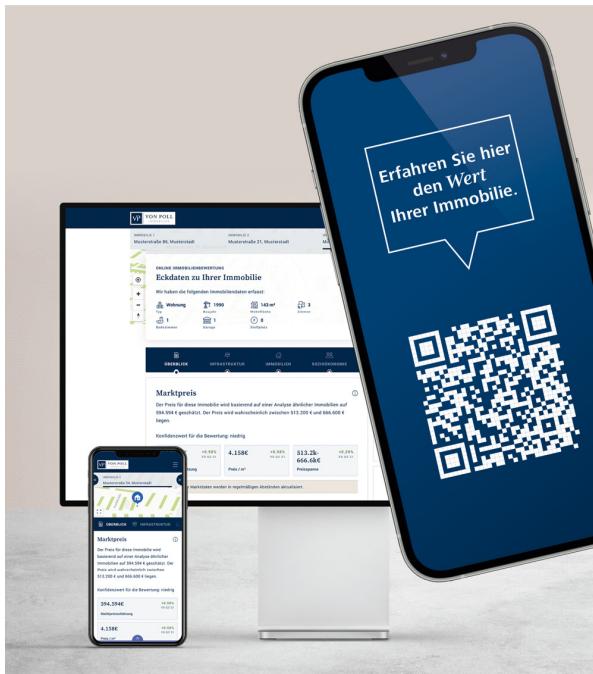
Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar para reformar, ubicada en el corazón de Ober-Ingelheim, ofrece una oportunidad única para revitalizar un rincón de la historia local. Con aproximadamente 111 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 162 m<sup>2</sup>, la propiedad se presenta como un auténtico proyecto de reforma con encanto y potencial, ideal para quienes desean hacer realidad sus propias ideas y crear un hogar único con su propia artesanía. Situada en una tranquila calle lateral del centro histórico, la casa impresiona por su carácter original. Un total de ocho habitaciones se distribuyen en varios niveles, ofreciendo diversas posibilidades de diseño, desde una amplia sala de estar, una distribución abierta o espacio para la familia y el trabajo bajo un mismo techo. Un punto culminante es el invernadero ampliable, que amplía la superficie habitable y crea una agradable conexión entre el interior y el exterior. El patio trasero, con dos terrazas a diferentes niveles, ofrece potencial adicional para acogedoras zonas de estar o un pequeño huerto urbano. El sótano cuenta con una amplia bodega con espacio clásico de servicio y almacenamiento, así como una histórica bodega abovedada, ideal para servicios o, por ejemplo, para almacenar vinos. Parte de la propiedad ya ha sido desmantelada, sentando las bases para una renovación integral. Esta es una excelente oportunidad para diseñar una casa a su gusto, en una ubicación encantadora y codiciada en el corazón de Ober-Ingelheim.

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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

Número de propiedad: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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