

Ingelheim am Rhein

# Apartamento vacante de 3 habitaciones con amplia terraza y jardín privado.

Número de propiedad: 25420023



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

PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

- 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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## De un vistazo

Número de propiedad	25420023	Precio de compra	265.000 EUR
Superficie habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1993	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.10.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad



Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513.25€	+8,8%
666.65€	+8,8%

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad





Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad





Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad

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 20 380

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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Una primera impresión

Ubicado en un complejo residencial bien cuidado, construido en 1993 en un barrio agradable, este luminoso apartamento de 3 habitaciones en planta baja ofrece aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de espacio habitable. La unidad ha sido ampliamente renovada y está lista para entrar a vivir de inmediato, por lo que es ideal tanto para inversores como para propietarios que necesiten alojamiento a corto plazo. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón del apartamento. Ofrece un amplio espacio para socializar e invita a disfrutar de agradables veladas y momentos de relax. La cocina contigua, con barra americana, está distribuida de forma práctica y, gracias a su diseño abierto, se integra a la perfección en el salón, ideal para charlar mientras se cocina o para tomar un café rápido por la mañana. Los amplios ventanales proporcionan una excelente luz natural en todas las estancias y, junto con las paredes recién pintadas, crean un ambiente acogedor. Las persianas enrollables en todas las ventanas ofrecen mayor comodidad y seguridad. El apartamento cuenta con un tranquilo dormitorio y otra habitación versátil, ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. El luminoso baño cuenta con bañera y ducha independientes, mientras que un aseo adicional para invitados mejora considerablemente la comodidad diaria. Un práctico trastero ofrece un valioso espacio para los objetos de uso diario. La espaciosa terraza con jardín privado ofrece una comodidad excepcional: un lugar idílico para relajarse al aire libre. Una plaza de aparcamiento dúplex designada facilita el aparcamiento, y un sótano independiente garantiza un almacenamiento óptimo para artículos grandes o de temporada. También hay una lavandería compartida en el sótano. Gracias a las excelentes conexiones de transporte, las tiendas, el transporte público, los colegios y las guarderías están a poca distancia. Este apartamento es ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas que valoran una distribución bien diseñada, extras prácticos y un alto nivel de vida en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)