

Ingelheim am Rhein

# Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und eigenem Garten

Número de propiedad: 26420001



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

PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26420001 - 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: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## De un vistazo

Número de propiedad	26420001	Precio de compra	250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79,5 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: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	05.10.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	124.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad



Número de propiedad: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad



**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: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad





Número de propiedad: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## La propiedad





Número de propiedad: 26420001 - 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 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: 26420001 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Una primera impresión

In einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahre 1993 in angenehmer Nachbarschaft präsentiert sich diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 80 m². Die Einheit ist größtenteils frisch renoviert, bereits bezugsfrei und eignet sich damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit kurzfristigem Wohnbedarf.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und lädt zu geselligen Abenden wie auch zu entspannten Stunden ein. Die angrenzende Küche mit Theke ist praktisch geschnitten und durch ihre offene Gestaltung ideal in den Wohnbereich integriert – perfekt für Gespräche beim Kochen oder einen schnellen Kaffee am Morgen. Großflächige Fensterfronten sorgen in allen Räumen für hervorragenden Lichteinfall und schaffen zusammen mit frisch gestrichenen Wänden eine freundliche Wohnatmosphäre. Rollläden an sämtlichen Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Schutz.

Die Wohnung verfügt über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eignet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet, während ein zusätzliches Gäste-WC den täglichen Komfort deutlich erhöht. Ergänzend bietet eine praktische Abstellkammer wertvollen Stauraum für Alltagsutensilien.

Besonderen Wohnwert bietet die großzügige Terrasse mit privatem Gartenbereich – ein idyllischer Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein zugeordneter Duplex-Stellplatz erleichtert das Parken, und ein separates Kellerabteil sorgt dafür, dass auch größere oder saisonale Gegenstände optimal verstaut werden können. Ein gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss steht ebenfalls zur Verfügung.

Dank der sehr guten Anbindung sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Kindergärten schnell erreichbar. Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien, die eine durchdachte Raumaufteilung, praktische Extras und hohen Wohnwert in beliebter Lage schätzen.

Número de propiedad: 26420001 - 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
- ein weiterer zugeordneter KFZ-Stellplatz wurde ohne Genehmigung der WEG, sowie Baubehörde in einen erweiterten Terrassenbereich umgewandelt
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Heizungsanlage von 2018
- Parkettboden, als auch Wände und Decken jüngst modernisiert
- leerstehend

Número de propiedad: 26420001 - 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: 26420001 - 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 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.



Número de propiedad: 26420001 - 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)