

Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Votre opportunité : Un charmant projet de rénovation au cœur d'Ober-Ingelheim

**CODE DU BIEN: 25420019**



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

**PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 162 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25420019	Prix d'achat	215.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, WC invités

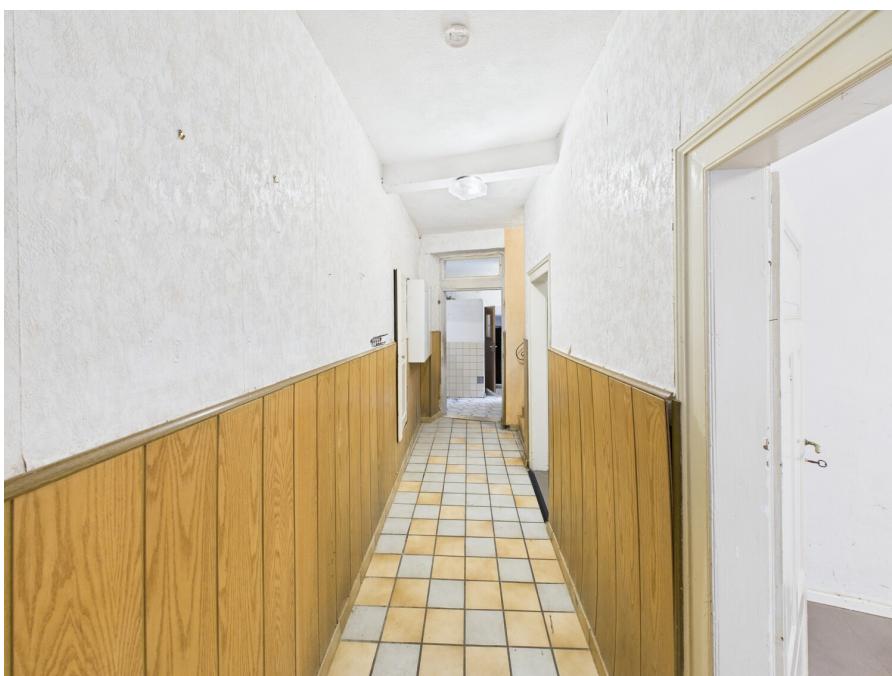
**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2035	Consommation d'énergie	325.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété



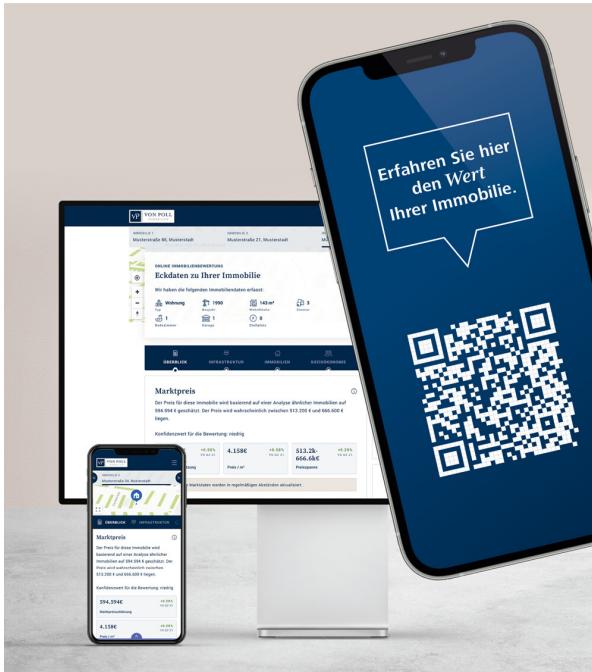
CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété



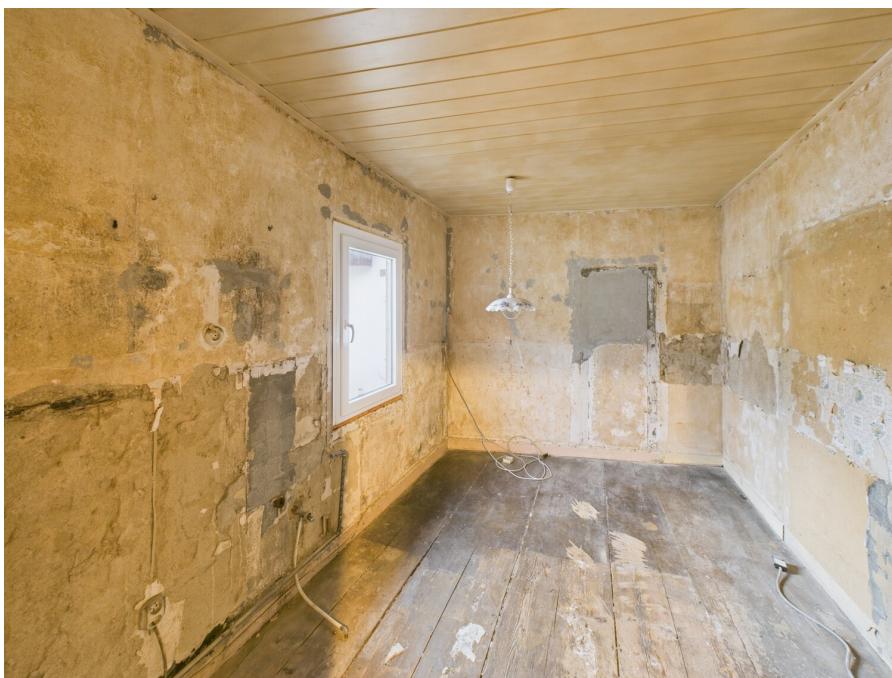
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle à rénover, située au cœur d'Ober-Ingelheim, offre une opportunité rare de redonner vie à un pan d'histoire locale. Avec environ 111 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 162 m<sup>2</sup>, la propriété se présente comme un véritable projet de rénovation plein de charme et de potentiel – idéal pour ceux qui souhaitent concrétiser leurs idées et créer une maison unique, fruit de leur savoir-faire. Nichée dans une rue calme du centre historique, la maison séduit par son caractère authentique. Ses huit pièces, réparties sur plusieurs niveaux, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : un vaste séjour, un espace ouvert ou encore un espace combinant vie familiale et professionnelle. La véranda extensible est un atout majeur, agrandissant l'espace de vie et créant une agréable transition entre l'intérieur et l'extérieur. Le jardin, avec ses deux terrasses à différents niveaux, offre la possibilité d'aménager des coins salons intimes ou un petit jardin urbain. Le sous-sol comprend une cave spacieuse avec des espaces de rangement et de service classiques, ainsi qu'une cave voûtée historique, idéale pour les services techniques ou, par exemple, le stockage du vin. Une partie de la propriété a déjà été entièrement vidée, jetant ainsi les bases d'une rénovation complète. C'est une excellente opportunité pour concevoir une maison à votre image, dans un quartier charmant et recherché, au cœur d'Ober-Ingelheim.

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten 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.

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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