

Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25420013



www.von-poll.com

???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 224,24 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 708 m²

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25420013
?????????????	ca. 224,24 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	6
?????????????	
?????????????	3
????? ??????????????	1974
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	645.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2005
????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 164 m ²
?????????	?????????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	182.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2017

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



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

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | ingelheim@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ingelheim

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

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

??? ?????? ???????????

In einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses lichtdurchflutete freistehende Einfamilienhaus als großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie. Auf einer Wohnfläche von ca. 224?m² verteilt auf 8 Zimmer finden Sie Ihr komfortables Zuhause. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier bestens vereinen. Das Grundstück umfasst ca. 708?m² und bietet mit Garten, Garage sowie zwei Außenstellplätzen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Immobilie wurde im Jahr 1974 erbaut und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, einen durchdachten, repräsentativen Grundriss sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Marmorböden und Parkett. Drei voll ausgestattete Tageslichtbäder ergänzen das Angebot.

Ein separater Wohnbereich im Obergeschoss – mit eigenem Bad – bietet sich hervorragend als eigenständige Einheit für jugendliche Kinder, Au Pair, Pflegekraft oder Besuch an.

Das voll unterkellerte Haus verfügt über ca. 164?m² zusätzliche Nutzfläche. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die flexible Wohnlösungen mit gehobenem Anspruch an Architektur suchen. Die ruhige, grüne Lage rundet das Gesamtpaket ab und macht dieses Haus zu einem seltenen Angebot auf dem Markt.

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

????????????????? ??? ??????????

- Freistehendes Einfamilienhaus
- in vielseitigen Konstellationen nutzbar
- repräsentative Architektur
- 8 Zimmer
- 3 Tageslicht-Bäder
- vollständig unterkellert
- Ölheizung von 2017
- Garage
- 2 Stellplätze
- großer Garten
- Zugang zur Garage von der Straße und vom Garten
- Zugang vom Keller zum Garten

??????? ????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

??? ??? ??? ????????????

Heidenfahrt ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Stadt Ingelheim am Rhein in Rheinland-Pfalz. Direkt am Ufer des Rheins gelegen, zieht Heidenfahrt vor allem Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer an. Mit seinem kleinen Hafen, dem beliebten Uferbereich und der Nähe zum „Heidenfahrter Strand“ bietet der Ort eine besondere Lebensqualität – abseits des städtischen Trubels und dennoch gut angebunden.

Trotz seiner ruhigen Lage punktet Heidenfahrt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die nur wenige Autominuten entfernte Autobahn A60 ist der Ort direkt mit den Städten Mainz, Wiesbaden, Bingen und Frankfurt verbunden. Auch die A643 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung Richtung Wiesbaden und Taunus.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Busverbindungen zur Verfügung, die regelmäßig in die Ingelheimer Innenstadt sowie zum Bahnhof führen. Von dort besteht ein direkter Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr, unter anderem Richtung Mainz, Bingen und Koblenz. Damit ist Heidenfahrt auch für Pendler eine attraktive Wohnlage mit naturnahem Charakter.

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com