

**Aspishheim**

# Rarität mit Charakter: Sanierungsbedürftiges Architektenhaus mit viel Raum und Potenzial

**Αριθμός ακινήτου: 26420013**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 207,53 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 473 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26420013	Τιμή αγοράς	295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 207,53 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 99 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1975		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.09.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	182.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1975

Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspischeim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspischeim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspischeim

## Το ακίνητο



**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?

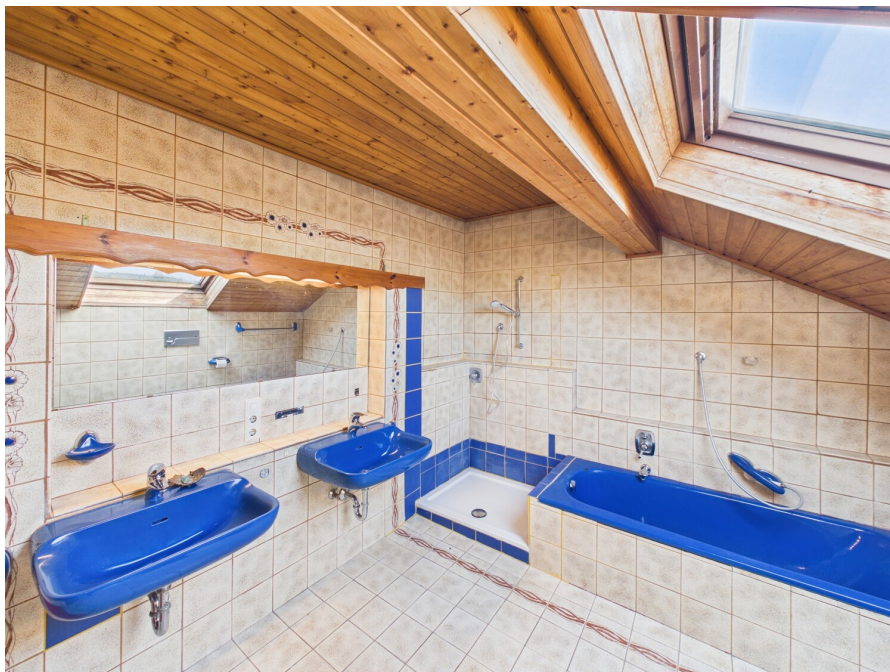
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspischeim

## Το ακίνητο



### 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.

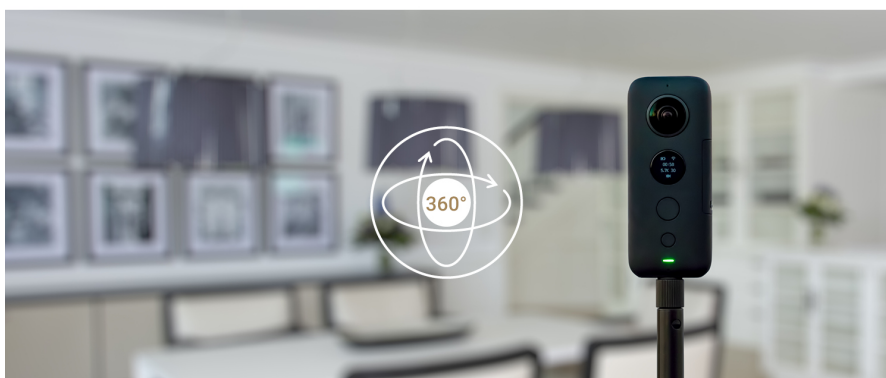
**T.: 06132 - 42 20 38 0**

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim  
ingelheim@von-poll.com | [www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspischeim

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Willkommen zu dieser besonderen Kaufgelegenheit: Ein großzügiges, massiv gebautes Einfamilienhaus mit ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 473 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Das im Jahr 1975 in architektonisch ansprechender Bauweise errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter bis zu 5 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ein großzügiges Platzangebot – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight stellt das Untergeschoss dar, das hervorragende Voraussetzungen zur Realisierung einer separaten Einliegerwohnung (ELW) bietet. Die vorhandenen Flächen lassen sich größtenteils entsprechend umgestalten und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Vermietung, für Familienangehörige oder als eigenständiger Wohnbereich.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit architektonisch reizvollen Split-Ebenen. Große Panoramaschiebetüren schaffen einen fließenden Übergang zu den Terrassen und dem angrenzenden Gartenbereich und sorgen für ein helles, großzügiges Wohnambiente. Eine gemütliche Kaminecke rundet diesen Bereich ab und lädt zu entspannten Stunden im Kreis von Familie und Freunden ein.

Die großzügige Garage mit direktem Hauszugang sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und gewährleisten einen komfortablen Zugang – sowohl im Alltag als auch bei Besuch.

Die ruhige und gewachsene Nachbarschaft macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar und sorgt für kurze Wege und eine spürbare Entlastung im Alltag. Darüber hinaus ist auch ein gutes schulisches Angebot in der näheren Umgebung vorhanden, sodass sowohl Grund- als auch weiterführende Schulen bequem und gut erreichbar sind.

Aktuell befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Bei Interesse können Sie ein Sanierungskonzept einsehen, welches von einem unabhängigen Bausachverständigen erstellt wurde. Es unterstützt Sie dabei, Modernisierungsmaßnahmen zu planen und das volle Potenzial des Hauses auszuschöpfen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus mit echtem Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben – eine Immobilienart, die in dieser Form und Größe heutzutage nur noch selten zu finden ist. Die Kombination aus großzügigem Grundriss, architektonischer Besonderheit, flexibler Nutzungsmöglichkeit sowie dem Potenzial für eine separate Einliegerwohnung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität.

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- wunderschönes Architektenhaus mit viel Potenzial
- separate ELW möglich
- großzügiger Grundriss sowie praktische Raumaufteilung
- Kaminecke im Wohnzimmer
- große Garage mit Hauszugang
- Stellplätze vor dem Haus
- ruhige & familienfreundliche Wohngegend
- Kindergarten fußläufig erreichbar
- Sanierungskonzept bei Wunsch verfügbar

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

## Όλα για την τοποθεσία

Aspisheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz mit 854 Einwohnern. Sie gehört der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen an, die ihren Verwaltungssitz in der Verbandsgemeinde Sprendlingen hat. Der Ort schmiegt sich an den Westrand des rheinhessischen Hügellandes. Es ist das höchstgelegene Dorf der "rheinhessischen Toskana" und bietet viele faszinierende Ausblicke in unsere Heimat. Aspisheim bietet fröhliche und unterhaltsame Stunden bei gutem Wein, gutem Essen und netten Menschen.

Verkehrsanbindungen:

Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße L414, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte bietet. Die Autobahn A61 ist nur etwa vier Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Koblenz und Mainz.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen, unter anderem in Sprendlingen und Gensingen, zur Verfügung. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mainz, Bingen und darüber hinaus.

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26420013 - 55459 Aspisheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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