

Engelstadt

# Energieeffizientes A+ Einfamilienhaus in idyllischer Lage – bezugsbereit & familienfreundlich

Αριθμός ακινήτου: 26420008



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 545.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120,17 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 601 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt**

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

Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ??? ??????

???????	26420008	???? ??????	545.000 EUR
?????????	ca. 120,17 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	4	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	3	????????? ??????????????	???????
??????????	1	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????????? ?????????
????? ??????????????	2011		
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

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

???? ?????????	????????????	????????????????	BEDARF
????????????	25.03.2036	????????????	
????????????????		?????? ?????	19.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ?????????	?????? ?????????	??????????	A+
	????? / ?????	????????????	
		??????????	
		???? ?????????	2011
		????????? ? ?	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ????????

A smartphone displaying a QR code and a speech bubble, next to a laptop and a tablet showing real estate data. The speech bubble contains the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The QR code is located below the speech bubble. The laptop and tablet display real estate data, including a "Marktpreis" section with a price of 4.559€ and a "Marktpreis" section with a price of 216.294€.

**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: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt

?? ???????



## 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)

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: 26420008 - 55270 Engelstadt**

**???** **?????** **?????????**

Willkommen zu diesem modernen und energieeffizienten Einfamilienhaus im KfW-70-Standard, das 2011 fertiggestellt wurde und sich in einer besonders ruhigen und idyllischen Wohnlage befindet. Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise, durchdachter Technik und naturnaher Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für ein autarkes und familienorientiertes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein großzügiges und zugleich funktionales Raumkonzept. Das Grundstück mit rund 601 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf mehreren Ebenen und verbindet Privatsphäre, Natur und Gestaltungsspielraum zu einem harmonischen Gesamtbild – ideal für Familien, die Raum zum Leben und Entfalten suchen.

Mit insgesamt 4 Zimmern eignet sich die Immobilie perfekt für Familien mit Kindern oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine helle, einladende Atmosphäre. Ein integrierter Kamin sorgt dabei für zusätzliche Behaglichkeit und Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche.

Ein besonderer Fokus liegt auf der energetischen Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit der Immobilie: Die PV-Anlage mit Südausrichtung unterstützt eine effiziente Eigenstromproduktion und trägt zu niedrigen Energiekosten bei. In Kombination mit der modernen Abluftwärmepumpe sowie fest installierten Klimaanlage entsteht ein ganzjährig angenehmes und energieeffizientes Wohnklima – ein wichtiger Baustein für zukunftsorientiertes Wohnen.

Der vorhandene eigene Brunnen ermöglicht nicht nur eine unabhängige Gartenbewässerung, sondern trägt grundsätzlich zu einer teilweisen Eigenversorgung im Außenbereich bei. Zwei großzügige Terrassen – darunter ein geschlossener Wintergarten – erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zu jeder Jahreszeit geschützte Rückzugsorte im Grünen. Die auf mehreren Ebenen angelegte Gartenlandschaft vermittelt ein besonderes Gefühl von Ruhe und Privatsphäre.

Ein Carport, eine separate Garage sowie zusätzliche Stellplätze bieten Komfort für mehrere Fahrzeuge. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Dachspeicher sowie ein hochwertiges Biohort-Gartenhaus mit praktischen Abstellmöglichkeiten.

**Die Lage überzeugt durch ihre außergewöhnliche Ruhe und Familienfreundlichkeit. Der Kindergarten „Wolkennest“ ist fußläufig erreichbar, und ein vielfältiges Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen befindet sich in den umliegenden Ortschaften – ideal für kurze Wege im Alltag und eine entspannte Familienorganisation.**

**Insgesamt vereint diese Immobilie moderne Energieeffizienz, ein hohes Maß an Autarkie und eine idyllische Wohnlage mit perfekter Familieninfrastruktur. Ein Haus, das nicht nur durch Technik und Ausstattung überzeugt, sondern vor allem durch Lebensqualität, Ruhe und Nachhaltigkeit.**

**Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt**

**?????????????? ???? ??????????**

- A+ Energieeffizienzhaus (KfW-70-Standard)
- Abluftwärmepumpensystem und fest installierte Klimaanlage
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche
- aktiver Brunnen auf schönem Grundstück
- Wintergarten sowie Grillterrasse vorhanden
- Gartenhaus "biohort"
- rundum Drainage sowie weiße Wanne verbaut
- PV-Anlage in Südausrichtung
- Gäste-WC im Flurbereich
- verbaute Entkalkungsanlage
- Dachspeicher als Lagermöglichkeit
- Carport sowie Garage und Stellplätze vorhanden
- Kamin im offenen Wohn- und Essbereich
- Kindergarten "Wolkennest" fußläufig erreichbar
- Grund- und weiterführendes Schulangebot in näheren umliegenden Ortschaften

**Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt**

**???** **???** **???** **???????????**

Engelstadt liegt im Herzen Rheinhessens, wenige Kilometer südlich von Ingelheim, und überzeugt durch seinen ruhigen, dörflichen Charakter sowie eine naturnahe Umgebung. Der Weinort ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben und weitläufigen Weinbergen, die das Ortsbild und die hohe Lebensqualität maßgeblich bestimmen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien. Gleichzeitig sorgt ein aktives Vereinsleben für eine lebendige Dorfgemeinschaft. Traditionelle Weingüter und Straußwirtschaften laden dazu ein, regionale Spezialitäten und rheinhessische Weine in geselliger Atmosphäre zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den nahegelegenen Städten und sind schnell erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Engelstadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und die Rhein-Main-Region. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A60 und A63 sind Ingelheim, Mainz und Bingen schnell erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gesichert, die Engelstadt mit den umliegenden Orten sowie den Bahnhöfen in Ingelheim und Nieder-Olm verbinden. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt und Koblenz.

Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

**Αριθμός ακινήτου: 26420008 - 55270 Engelstadt**

**????? ????????????**

**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: 26420008 - 55270 Engelstadt**

**?????????? ???? ????????**

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

**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)**

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

---

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