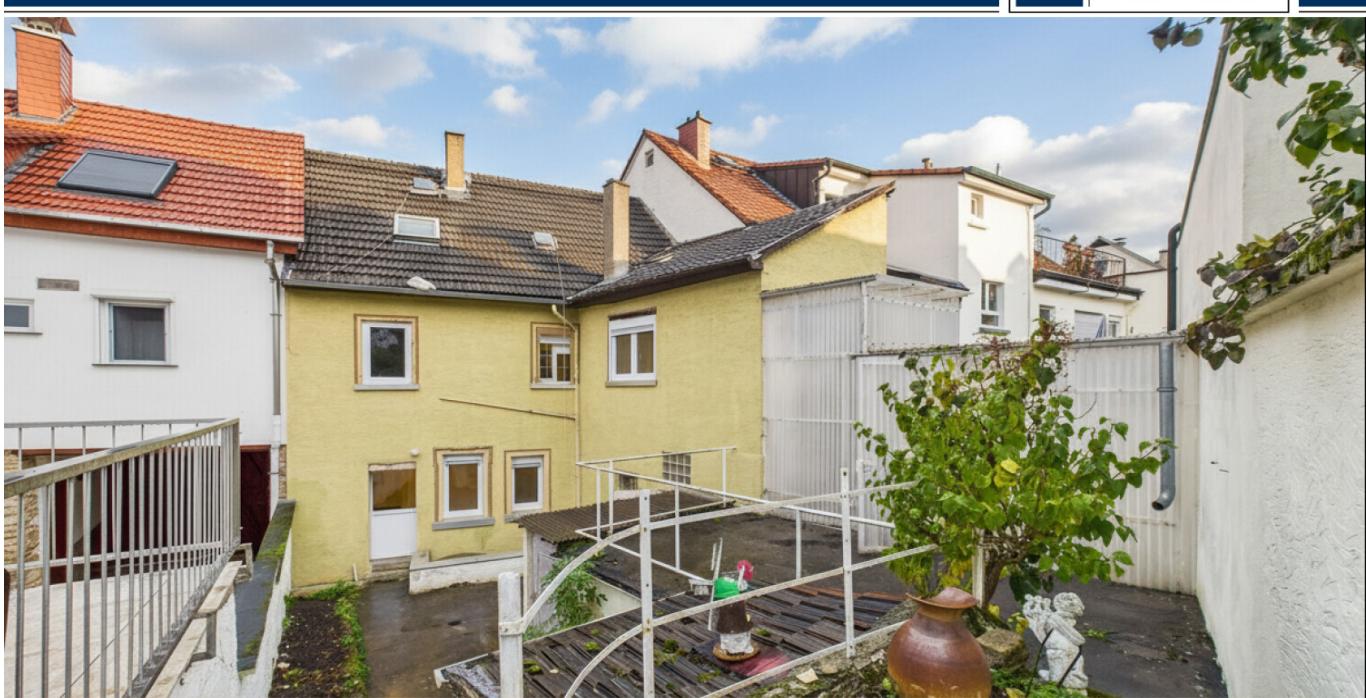


Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Lehetoséged: Bájos felújítási projekt Ober- Ingelheim szívében

VP azonosító: 25420019



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

VÉTELÁR: 175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 111 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 162 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Áttekintés

VP azonosító	25420019	Vételár	175.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 111 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2022
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.10.2035	Teljes energiaigény	325.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan



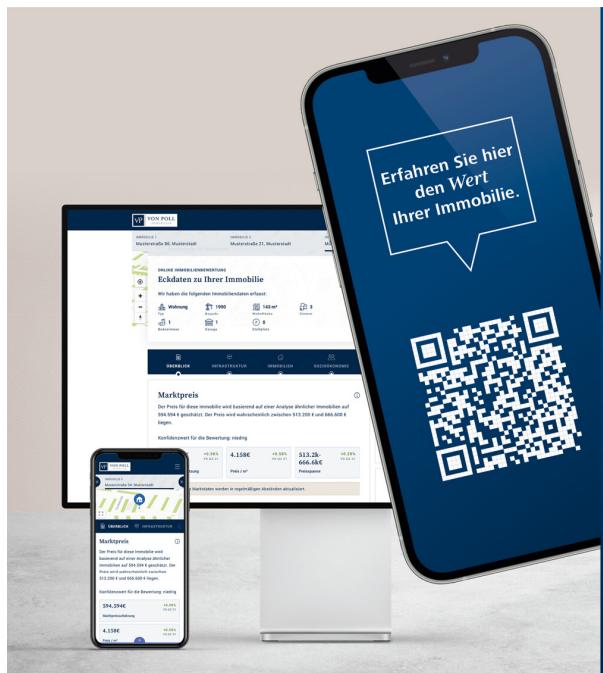
VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan



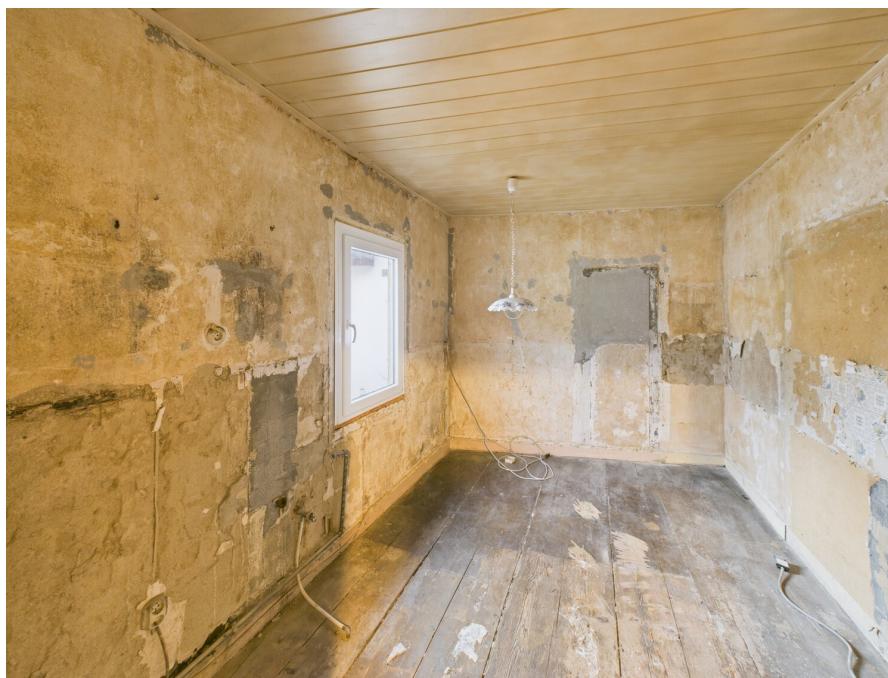
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Az elso benyomás

Ez az Ober-Ingelheim szívében található, felújításra szoruló családi ház ritka lehetőséget kínál arra, hogy új életet lehelyünk egy darab helyi történelembe. A nagyjából 162 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 111 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkező ingatlan igazi felújítási projektként jelenik meg, bájjal és lehetőségekkel – ideális azok számára, akik saját ötleteiket szeretnék megvalósítani, és saját kézmuves munkájukkal egyedi otthont szeretnének létrehozni. A történelmi városközpont egy csendes mellékutcájában található ház eredeti jellegével lenyugözo. Összesen nyolc szoba található több szinten, számos kialakítási lehetőséget kínálva – legyen szó tágas nappaliról, nyitott alaprajzról vagy egy fedél alatti családi és munkahelyi térről. Különös hangsúlyt kap a bovítható télikert, amely megnöveli a lakóteret, és kellemes kapcsolatot teremt a belső és a külső tér között. A két, különböző szinteken elhelyezkedő terasszal rendelkező hátsó udvar további lehetőséget kínál hangulatos ülosarok vagy egy kis városi kert kialakítására. Az alagsorban egy tágas pince található klasszikus tárolóhelyiséggel és háztartási helyiségekkel, valamint egy történelmi boltozatos pince, amely ideális épületgépészeti vagy például bortárolásnak. Az ingatlan egy részét már kibelezték, ezzel megalapozva egy átfogó felújítást. Ez kiváló lehetőséget kínál arra, hogy saját elképzelése szerint tervezzen otthont – Ober-Ingelheim szívében, egy bájos és keresett helyen.

VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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