

Ingelheim am Rhein

## Kiadó 3 szobás lakás tágas terasszal és saját kerttel

VP azonosító: 25420023



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Áttekintés

VP azonosító	25420023	Vételár	265.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 81 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1993	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.10.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Az ingatlan



### 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)

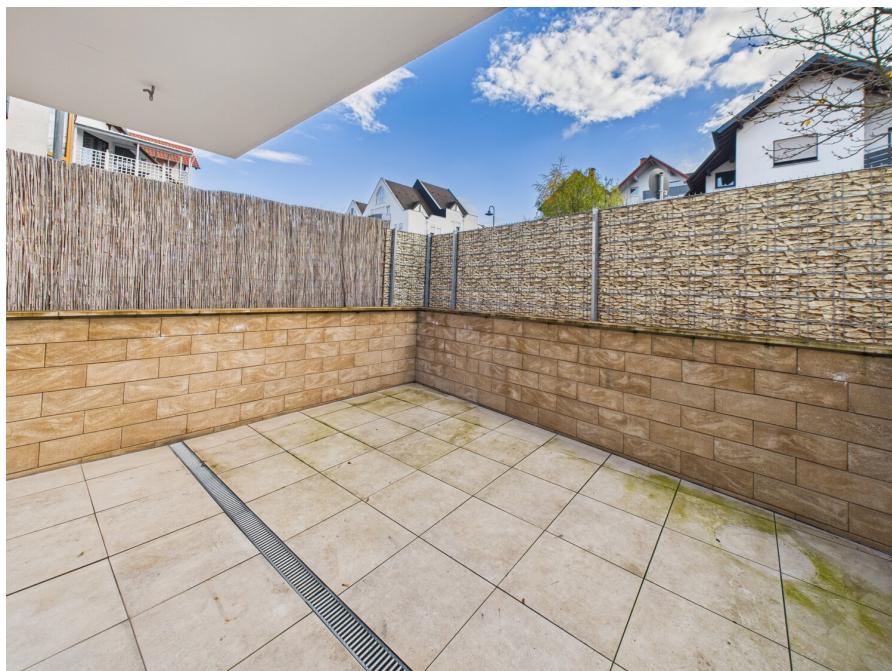
VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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 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 - 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)

**VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## Az elso benyomás

Egy 1993-ban épült, jól karbantartott lakóparkban, kellemes környéken található ez a világos, 3 szobás, földszinti lakás, amely körülbelül 80 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A lakás nagyrészt felújított, azonnal beköltözhető, így alkalmas mind befektetők, mind rövid távú lakhatási igényű tulajdonos-lakók számára. A nyitott terület nappali és étkező alkotja a lakás szívét. Boséges teret kínál a társasági élethez, és hívogató estékre, valamint pihentető pillanatokra csábít. A szomszédos konyha reggelizopulttal praktikus elrendezésű, és nyitott kialakításának köszönhetően ideálisan integrálódik a nappaliba – tökéletes a főzés közbeni beszélgetésekhez vagy egy gyors reggeli kávéhoz. A nagy ablakok kiváló természetes fényt biztosítanak minden helyiségen, és a frissen festett falakkal együtt barátságos légkört teremtenek. Az összes ablakon redőnyök további kényelmet és biztonságot nyújtanak. A lakásban egy csendes hálószoba és egy másik sokoldalú szoba található, amely ideális gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A világos fürdoszobában kád és külön zuhanyzó található, míg egy további vendég-WC jelentesen növeli a minden nap kényelmet. A praktikus tárolóhelyiség értékes helyet biztosít a minden nap tárlyaknak. A tágas terasz, saját kerrésszel, kivételes lakhatási kényelmet kínál – idilli hely a szabadtéri kikapcsolódásra. A kijelölt kétszintes parkolóhely megkönnyíti a parkolást, a különálló pincehelyiség pedig optimális tárolást biztosít a nagyobb vagy szezonális tárlyak számára. A pincében közös mosókonyha is rendelkezésre áll. A kiváló közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedés, iskolák és óvodák is könnyen elérhetőek. Ez a lakás ideális egyéni tulajdonosok, párok vagy kis családok számára, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést, a praktikus extrákat és a magas életszínvonalat egy keresett helyen.

**VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## Részletes felszereltség

- helle 3 ZKB mit tollem Grundriss
- Gäste-WC, sowie Abstellkammer vorhanden
- großzügige Terrasse mit eigenem Gartenbereich
- sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet
- Kellerabteil, Waschraum und Duplex-Stellplatz zugehörig
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Heizungsanlage von 2018
- Parkettboden, als auch Wände und Decken jüngst modernisiert
- leerstehend

**VP azonosító: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## 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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25420023 - 55218 Ingelheim am Rhein**

## 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 felelősségtörökítéséhez

---

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