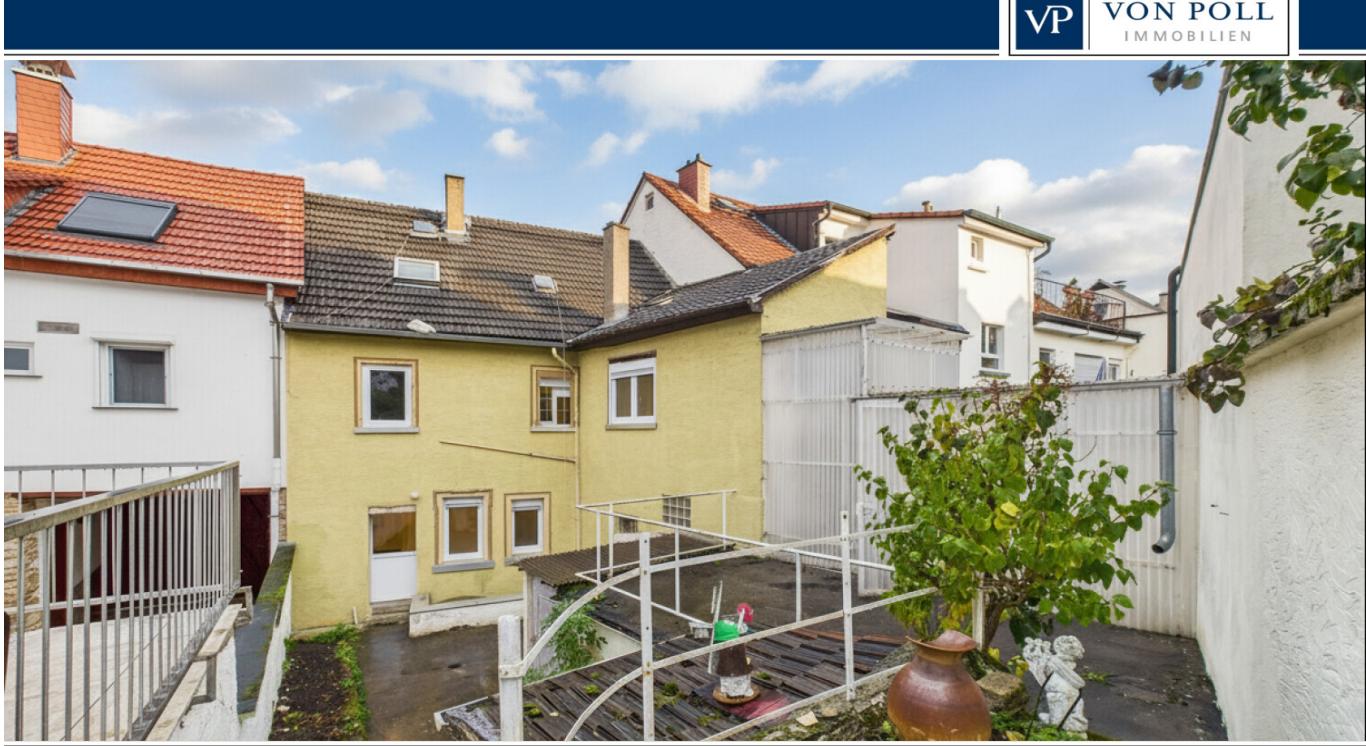


Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La tua opportunità: Affascinante progetto di ristrutturazione nel cuore di Ober-Ingelheim

Codice oggetto: 25420019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 162 m²

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25420019	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 111 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

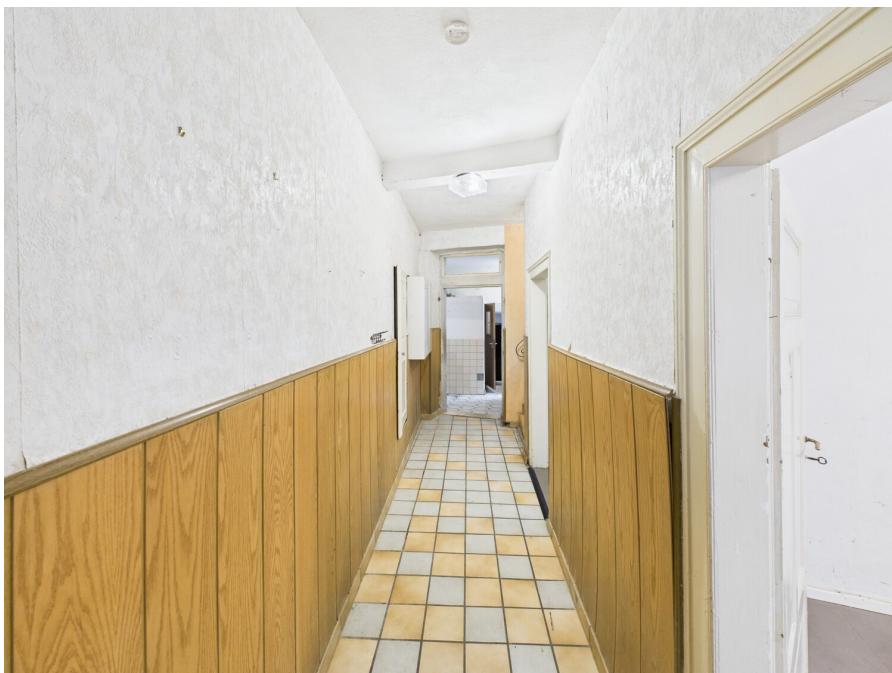
Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2035	Consumo energetico	325.70 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà



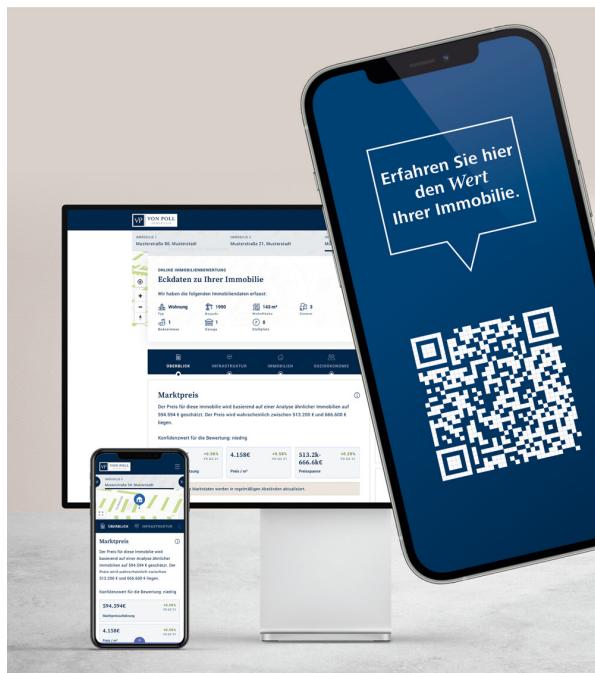
Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà



Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà



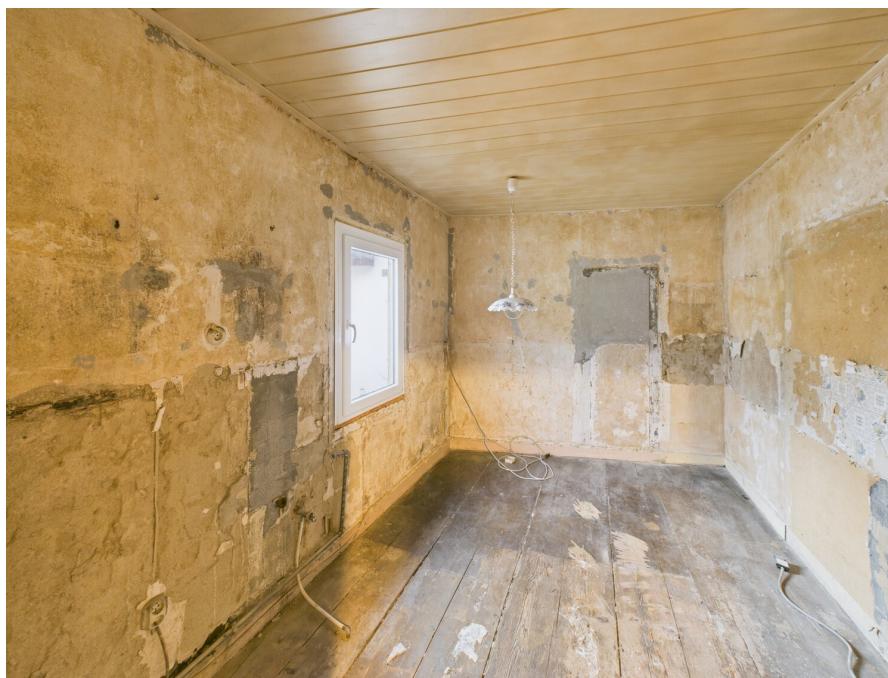
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà



Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

La proprietà

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

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Una prima impressione

Questa casa indipendente da ristrutturare, situata nel cuore di Ober-Ingelheim, offre una rara opportunità di dare nuova vita a un pezzo di storia locale. Con circa 111 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 162 m², la proprietà si presenta come un autentico progetto di ristrutturazione ricco di fascino e potenziale, ideale per chi desidera realizzare le proprie idee e creare una casa unica con le proprie mani. Situata in una tranquilla strada laterale del centro storico, la casa colpisce per il suo carattere originale. Un totale di otto stanze sono distribuite su più livelli, offrendo una varietà di possibilità di progettazione: che si tratti di un'ampia zona giorno, di un open space o di uno spazio per la famiglia e il lavoro sotto lo stesso tetto. Un punto di forza particolare è la veranda espandibile, che amplia la superficie abitabile e crea una piacevole connessione tra interni ed esterni. Il giardino sul retro con due terrazze su livelli diversi offre ulteriore potenziale per accoglienti angoli relax o un piccolo orto urbano. Il seminterrato ospita un'ampia cantina con classici locali di servizio e ripostiglio, nonché una cantina storica a volta, ideale per gli impianti o, ad esempio, per la conservazione del vino. Una parte della proprietà è già stata sventrata, gettando le basi per una ristrutturazione completa. Questa rappresenta un'eccellente opportunità per progettare una casa secondo i propri desideri, in una posizione affascinante e ricercata nel cuore di Ober-Ingelheim.

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 325.70 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25420019 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com