

Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Heidesheim – Fernblick inklusive

Codice oggetto: 26420023



**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 400 m²**

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

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

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26420023
Superficie netta	ca. 154 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 64 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	182.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà



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: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà



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 | www.von-poll.com/ingelheim

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Una prima impressione

In einer ruhigen Anliegerstraße in Heidesheim präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer charmanten Architektur. Das im Jahr 1988 errichtete Haus verfügt über ca. 154 m² Wohnfläche und bietet eine gelungene Kombination aus angenehmer Raumaufteilung und großzügigen Nebenflächen. Die Grundstückssituation umfasst einen 1/2-Miteigentumsanteil an einem Grundstück von insgesamt ca. 1.536 m². Für einen ca. 400 m² großen Grundstücksbereich besteht ein Sondernutzungsrecht, sodass dem Haus ein klar zugeordneter und privat nutzbarer Außenbereich zur Verfügung steht. Der Großteil dieses Bereichs liegt dabei vor dem Haus und bietet eine besonders schöne, leicht erhöhte Lage mit einem attraktiven Fernblick in die umliegende Natur.

Bereits beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter des Hauses: Der einladende Eingangsbereich öffnet sich mit einem attraktiven Blick in den gemütlichen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet. Ein besonderes Ausstattungsdetail im Wohnzimmer ist der hochwertige Kaminofen, der nicht nur optisch Akzente setzt, sondern insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die Terrasse. Auch die Küche ist unmittelbar mit dem Wohn- und Essbereich verbunden und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier großzügige und gut nutzbare Nutzflächen – ideal für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder zusätzlichen Stauraum. Auch eine massiv errichtete Garage sowie ein hochwertiges Gartenhaus gehören zum Angebot.

Insgesamt ist dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus eine Immobilie für Käufer, die neben einer ruhigen Wohnlage und einem familiengerechten Raumangebot auch Wert auf eine Architektur mit eigenständigem Charakter legen. Der hochwertige Kaminofen, die großzügigen Nebenflächen und der schön gelegene Außenbereich mit Fernblick runden das attraktive Gesamtbild ab.

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Ruhige Lage in Anliegerstraße
- Miteigentumsanteil zu 1/2 an ca. 1536 m² Grundstück
- ca. 400 m² Sondernutzungsrecht
- ca. 154 m² Wohnfläche
- ca. 64 m² Nutzfläche im UG
- gut geschnittener Grundriss
- vier Zimmer
- ein Tageslicht-Bad
- ein Gäste-WC
- Potenzial für zweites Bad im OG vorhanden
- vollständig unterkellert
- Ölheizung 2012
- Hochwertiger Kaminofen im WZ
- Doppelverglasung Holz
- Terrasse
- Garten
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz
- bezugsbereit

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Tutto sulla posizione

Heidesheim am Rhein liegt westlich von Mainz und gehört heute zur Stadt Ingelheim am Rhein. Der Stadtteil verbindet historischen Charme mit einer attraktiven Lage am Rhein und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Region. Geprägt von einer gewachsenen Ortsstruktur mit Fachwerkhäusern, gepflegten Wohngebieten und modernen Neubauten bietet Heidesheim eine hohe Lebensqualität für unterschiedlichste Ansprüche. Die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die umliegenden Weinberge und Felder schaffen ein naturnahes Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Ortskern bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten sowie ein reges Vereinsleben machen Heidesheim besonders für Familien attraktiv. Historische Bauwerke wie das Schloss Schönborn prägen zusätzlich das Ortsbild und unterstreichen den besonderen Charakter des Stadtteils.

Verkehrsanbindung:

Heidesheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und Koblenz. Ein besonderer Vorteil ist der eigene Bahnhof, der eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt und Koblenz. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz, das die umliegenden Orte miteinander verbindet.

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

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26420023 - 55262 Heidesheim am Rhein - Heidesheim

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