

Ingelheim am Rhein – Ingelheim

# Lichtdurchflutetes, gepflegtes EFH auf Sonnengrundstück mit Pool und Doppelgarage in toller Lage

Objektnummer: 24420001



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

KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 944 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24420001
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	748.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie

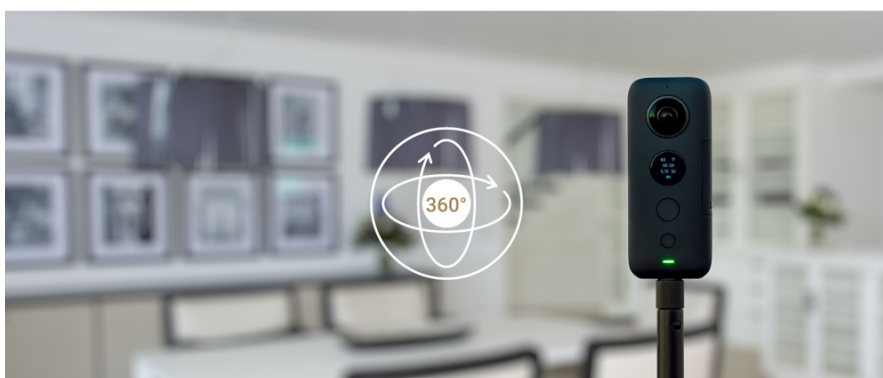


Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Haus für sich und Ihre Liebsten? Dann könnte Sie dieses Angebot sehr interessieren. Auf einem ca. 944m<sup>2</sup> Grundstück, welches in dieser Lage eine absolute Rarität ist, befindet sich dieses Anwesen. Es handelt sich bei dem Haus um ein Neckermann-Fertighaus der Firma Streif. Nachdem Sie Ihre PKWs in der hauseigenen Doppelgarage oder einen der davorliegenden Stellplätze geparkt haben, gelangen Sie durch den gepflegten Vorgarten zum Eingangsbereich Ihres Hauses. Hier können Sie bereits einen Blick auf das Schwimmbad erhaschen, welches Ihnen und Ihren Kindern in den warmen Monaten sicherlich sehr viel Freude bereiten wird. Über ein paar Treppen gelangen Sie in das Entree Ihres neuen Zuhauses. Von dort aus können Sie die Weitläufigkeit der Etage bereits erahnen. Auf einer Fläche von ca. 41m<sup>2</sup> erstreckt sich der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Blick in den Wintergarten sowie den gemütlichen Kaminbereich. Dieser Bereich verfügt über eine Größe von ca. 31m<sup>2</sup> und ist etwas nach unten versetzt und erreichbar über drei Treppen. In den Wintermonaten wird der dortige Kamin für wohlige Wärme sorgen und sicherlich einer Ihrer Lieblingsplätze sein. Die separate Küche ist perfekt an den oberen Bereich angeschlossen und lädt mit ihrer Größe zu gemütlichen Kochabenden ein. Im hinteren Teil des Anwesens finden Sie den Schlaftrakt. Dieser teilt sich in zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das großzügige Tageslicht - Familienbad auf. Selbstverständlich steht Ihnen auf dieser Etage auch ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine Treppe im Eingangsbereich geleitet Sie in das Untergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere, sehr großzügige - dank großer Fensterfronten sehr helle - Räume zur wohnlichen Nutzung zur Verfügung. Ein perfektes Spielparadies für Kinder oder Gäste-/Home-Office Bereich. Den Heizraum finden Sie auch im Untergeschoss, welcher auch als Waschküche dient. Ein kleineres Räumchen, welches derzeit als Musikzimmer/Proberaum verwendet wird, macht das Wohnangebot komplett. Mit den notwendigen Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen können Sie sich hier Ihren Wohntraum in toller Lage Ingelheims erfüllen. Der große Gartenbereich wird für Ihren Nachwuchs im Sommer das zweite Spielzimmer werden und auch Sie können schöne Stunden auf Ihrem Sonnengrundstück genießen. Das Haus befindet sich mit einem weiteren Haus auf einem gemeinsamen Grundstück, welches nach WEG geteilt ist. Hierbei ist es wichtig zu erwähnen, dass die WEG Teilung so erfolgt, dass es keine gemeinsamen Absprachen, Rücklagenbildungen oder sonstiges zu beachten gibt. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für individuelle Termine vor Ort jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Ausstattung und Details

- Außenschwimmbad beheizt durch separate Solaranlage
- voll unterkellert
- Doppelgarage mit vorliegenden Stellplätzen
- zwei großzügige, wohnlich nutzbare Räume im Kellerbereich
- großes Gerätehaus
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Tolle Mikrolage: der Kindergarten, die Grundschule sowie das Gymnasium sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- Fertighaus der Firma Neckermann / Streif aus dem Jahre 1980
- Grundstück ist nach WEG geteilt - Hierbei ist es wichtig zu erwähnen, dass die WEG Teilung so erfolgt, dass es keine gemeinsamen Absprachen, Rücklagenbildungen oder sonstiges zu beachten gibt.

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Alles zum Standort

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. Ingelheim 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. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befindet sich das Sebastian-Münster-Gymnasium, die Präsident-Mohr-Grundschule, die Berufsbildende Schule sowie zwei Kindergärten, welche alle innerhalb von fünfzehn Minuten zu Fuß erreicht werden können. Die Innenstadt sowie der Bahnhof von Ingelheim sind mit dem Bus oder Auto in fünf Minuten zu erreichen. Für Kinder sind rund um die Immobilie einige Spielplätze zu finden. Zudem lädt der Fluss „Selz“ zu einem entspannten Spaziergang mit der Familie ein. In der Innenstadt befindet sich die „Neue Mitte“, ein Einkaufszentrum mit entspannter Atmosphäre und abwechslungsreicher Gastronomie. Zudem bietet die Stadt zahlreiche attraktive Freizeitmöglichkeiten: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Grillplätze, ein Kino sowie ein Freizeitbad. 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. Vier Regionalbuslinien (620, 640, 643, 75) bedienen Mainz, Ober-Hilbersheim, Gau-Algesheim und Heidesheim.



Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 125.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24420001 - 55218 Ingelheim am Rhein – Ingelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8 Ingelheim  
E-Mail: [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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