

Ingelheim am Rhein

# Gemütliche, charmante 3-Zimmer-Wohnung in toller Lage mit Sonnenbalkon

Objektnummer: 24420008



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24420008
Wohnfläche	ca. 99,88 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

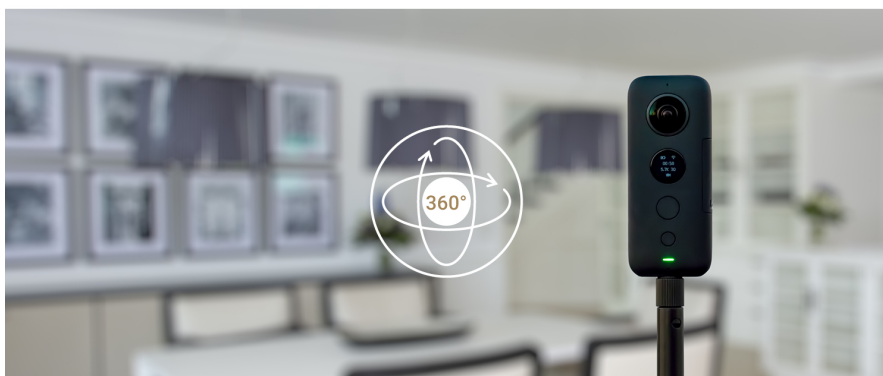
T.: 06132 - 422 03 80

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



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

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: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese ansprechende Eigentumswohnung in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Ingelheim, die durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage besticht. Diese helle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Wohnen in einer der besten Lagen der Stadt. Die 1993 erbaute Wohnung ist praktisch geschnitten und vermittelt eine einladende Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung finden Sie links das Badezimmer und geradeaus eines der beiden Schlafzimmer. Rechts befinden sich die Küche, inklusive Einbauküche, das Wohn- und Esszimmer, sowie das zweite Schlafzimmer. Die Räume sind allesamt hell. Die Dachfenster in den Schlafzimmern lassen nicht nur viel Tageslicht herein, sondern können für einen erholsamen Schlaf auch abgedunkelt werden. Im zweiten Schlafzimmer sorgt ein praktischer Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die Böden der Wohnung sind mit ansprechendem Laminat und Fliesen ausgelegt, was den modernen und gepflegten Charakter der Wohnung unterstreicht. Das freundliche Wohnzimmer bietet einen Kaminofen für behagliche Wärme an kühlen Tagen und Zugang zu einem kleinen, hübschen Balkon, von dem aus Sie einen schönen Blick ins Grüne genießen können. Hier können Sie gesellige Stunden verbringen oder sich in Ruhe erholen. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ein separater und von außen zugänglicher Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung, sodass Ihre Fahrräder sicher und geschützt untergebracht werden können. Ein weiteres Plus ist der Doppelparker, der Platz für ein kleines Auto bietet. Die Lage der Wohnung in Ingelheim ist äußerst attraktiv, die Ingelheimer Mitte erreichen Sie sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in gerade einmal fünf Minuten. Ruhe und Zentrumsnähe sind daher gleichermaßen gegeben, was die Wohnatmosphäre besonders angenehm macht. Diese perfekte Mischung macht die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, aber auch Singles mit Platzbedarf werden die Vorzüge dieser Immobilie zu schätzen wissen. Derzeit ist die Wohnung an eine sympathische Familie vermietet, welche jedoch zu Ende August auszieht. Somit steht Ihnen Ihr neues Zuhause ab diesem Zeitpunkt zur Eigennutzung zur Verfügung.

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ausstattung und Details

- ideal geschnittene 3 Zimmer
- Tageslichtbad
- Dachflächenfenster erneuert
- toller Süd-Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche im Preis enthalten
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- gepflegte, kleine Wohnanlage
- ruhige Lage
- gemeinsamer Waschkeller
- Fahrradabstellraum
- Duplex-Stellplatz

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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. 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.

Objektnummer: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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)