

Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Unterkellertes EFH mit viel Potenzial auf eingewachsenem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 24420011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 505 m²

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24420011
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	309.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.06.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+10,3%
666,65€	+10,3%

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

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | ingelheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1964 erbaute, freistehende Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m² auf einem ruhig gelegenen Grundstück von ca. 505 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss sind Parkett- und Fliesenböden verlegt, während die Schlafzimmer im Obergeschoss mit Teppichboden ausgestattet sind. Der umlaufende Garten und Vorgarten bieten viel Platz für Spiel und Erholung im Freien. Zusätzliche ca. 70 m² Nutzfläche bietet der Vollkeller mit Waschküche und Trockenraum. Weitere Abstellfläche finden Sie im Dachboden, welcher sich zum wohnlichen Ausbau eignet. Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 modernisiert, ebenso wie die Badezimmer im Jahr 1999. Die Fenster wurden zwischen 1996 und 1999 erneuert und verfügen über eine Doppelverglasung mit Kunststoffrahmen. Im Jahr 2024 wurden die Elektroleitungen von einem Fachbetrieb überprüft sowie die Heizungsanlage gewartet. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Einbauküche, ein Gäste-WC mit Dusche, sowie eine Garage mit elektrischem Garagentor und eine Hofeinfahrt mit elektrischem Tor. Die Lage dieses Hauses bietet Ruhe und Erholung, ohne dabei auf eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Immobilie bietet mit 2 Badezimmern, Balkon, Terrasse und Möglichkeit zum Ausbau im Dach vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für eine Familie. Die moderne Heizungsanlage bietet einen guten Grundstein für zukünftige energetische Modernisierungen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus näher vorzustellen.

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Ausstattung und Details

- ca. 505 m² Grundstücksfläche
- Balkon und Terrasse
- Parkett und Fliesen im Erdgeschoss
- Schlafzimmer mit Teppichboden
- umlaufender Garten und Vorgarten
- zusätzliche Nutzfläche durch Vollunterkellerung und Dachboden
- weitere Ausbaureserve im Dach
- 2016 Gas-Brennwert-Therme
- Garage mit elektr. Garagentor
- Hofeinfahrt 2000 erneuert, elektrisches Tor
- Badezimmer 1999 saniert, hell gefliest mit Badewanne
- separate Dusche im Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- Fenster Baujahr 1996-1999, Doppelverglasung Kunststoff
- Elektroleitungen 2024 durch Fachbetrieb überprüft/gewartet
- Heizung 2024 gewartet
- Einbauküche mit Geräten
- Gäste-WC mit Dusche

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Alles zum Standort

Frei-Weinheim ist ein charmanter und zugleich ruhiger Stadtteil von Ingelheim am Rhein im Bundesland Rheinland-Pfalz. Mit einer Einwohnerzahl von knapp etwas mehr als 5.000 Menschen bietet es eine beschauliche, fast dörfliche Atmosphäre, die in starkem Kontrast zur Hektik größerer Städte steht. Frei-Weinheim ist direkt am Rhein gelegen und bietet idyllische Möglichkeiten des Flanierens, für Spaziergänge oder Picknicke direkt am Wasser. Eine Fährverbindung nach Oestrich-Winkel erlaubt schnelle Reisen ins benachbarte Bundesland Hessen. Der Ort liegt nur etwa 3 Kilometer nordwestlich des Zentrums von Ingelheim am Rhein, was einer kurzen Fahrtzeit von wenigen Minuten entspricht. Diese Nähe zur Stadtmitte ermöglicht es den Bewohnern von Frei-Weinheim, alle städtischen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen von Ingelheim bequem zu nutzen, während sie gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit ihres eigenen Viertels genießen können. Verkehrsanbindung: Für die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist Frei-Weinheim hervorragend gelegen. Die nächste Autobahnanbindung ist die A60, welche über die Anschlussstelle "Ingelheim-West" in wenigen Minuten erreichbar ist. Diese Autobahn bietet schnelle Verbindungen in die nahe gelegenen Städte Mainz und Bingen am Rhein sowie weiter entfernte Ziele wie Frankfurt am Main und Wiesbaden. Mehrere Buslinien verkehren zwischen Frei-Weinheim sowie Ingelheim und den benachbarten Ortschaften, wodurch eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet wird.

Objektnummer: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 309.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24420011 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8 Ingelheim
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com