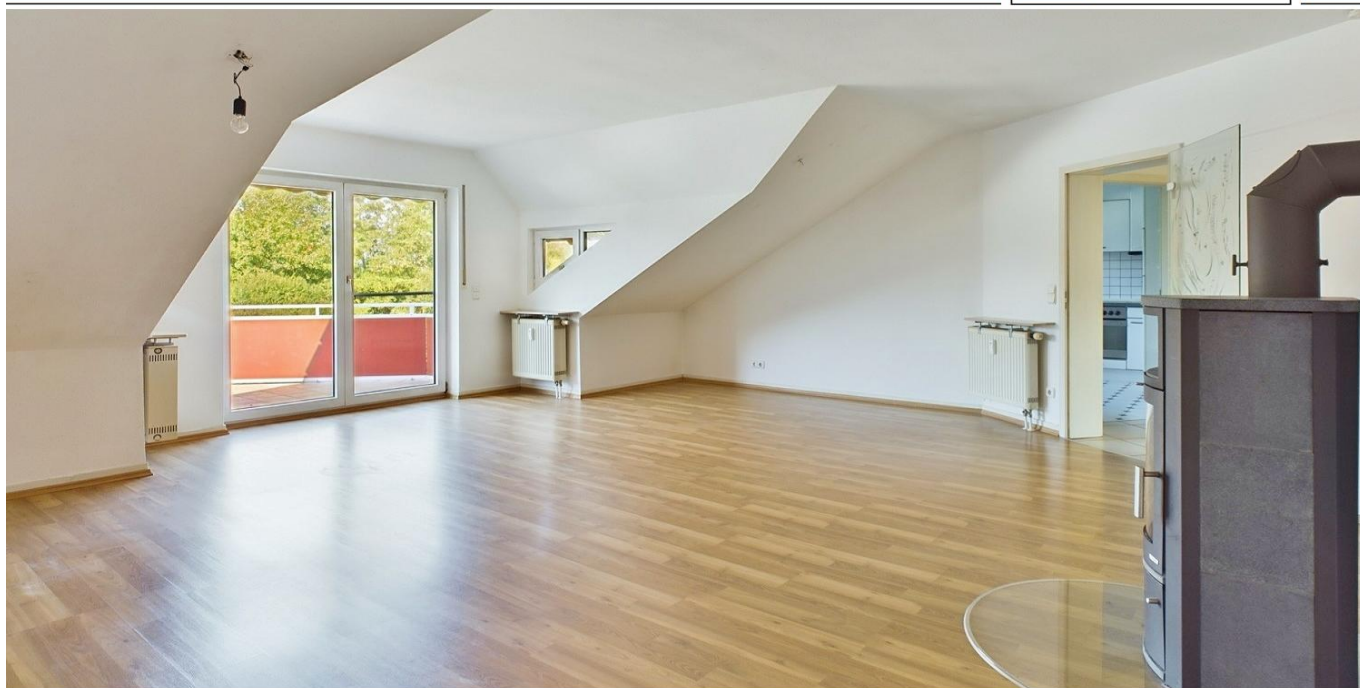


Ingelheim am Rhein

Ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon

Property ID: 24420008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,88 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

At a glance

Property ID	24420008	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 99,88 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1993		

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.10.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

The property



Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

The property

A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate valuation report. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet screen shows a real estate valuation report with various data points and a table of market prices.

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

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

The property



Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

The property



Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

The property

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.

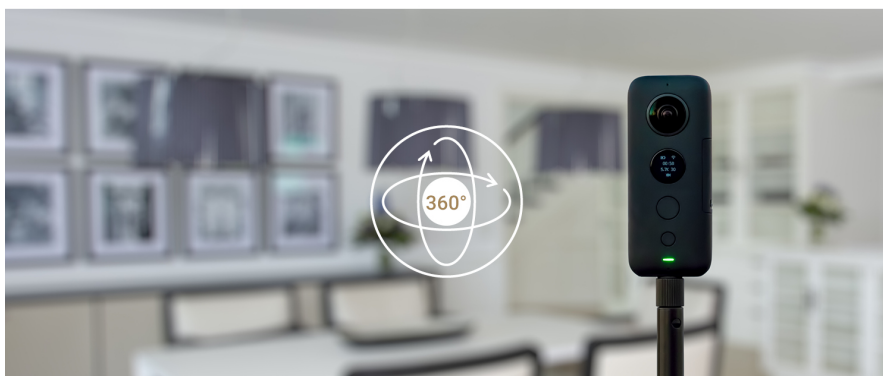
T.: 06132 - 422 03 80

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



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

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

Details of amenities

- 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

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

All about the location

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.

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 24420008 - 55218 Ingelheim am Rhein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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