

Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

# Hochwertige 3-Zimmer-Neubau-Wohnung mit eigenem Garten und Tiefgarage

????????? ??????????: 24420010



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

????? ?????????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 90,26 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420010	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 90,26 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	2	????????????	????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2020	???????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	?????????	21.50 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????????	
??????????????	14.10.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ????????



???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ?????????



**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)



??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ????????





??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ????????



???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ?????????





???????? ?????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ?????????



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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

?? ????????

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)

??????? ????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser exklusiven Erdgeschoss-Wohnung in einer ruhigen Wohnanlage, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet diese modern gestaltete Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und gehobene Ausstattung für ein komfortables Wohnen. Die energieeffiziente Bauweise zeichnet sich durch 3-Fach Isolierverglasung und moderner Fußbodenheizung mit Wärmepumpe aus. Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch einen gut nutzbaren Flur in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich, der dank der bodentiefen Fenster einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den Garten bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein. Die Wohnung verfügt über drei optimal geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Beide Badezimmer sind modern gestaltet und verfügen über hochwertige Armaturen, Waschbecken, ebenerdige Dusche bzw. Badewanne. Die große Terrasse, sowie der angrenzende Garten mit ca. 100 m<sup>2</sup>, bietet ausreichend Platz für Entspannung im Freien. Die Wohnung ist, bis auf eine leicht erhöhte Türschwelle zur Terrasse hin barrierefrei/barrierearm gebaut worden und bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug und ein geräumiges Kellerabteil für mehr Stauraum sorgen für Komfort. Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller und Hauswirtschaftsraum mit Stellplatz für Waschmaschine/Trockner stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Die Wohnanlage besteht aus sechs Häusern mit jeweils fünf Parteien und befindet sich in einer ruhigen und schönen Umgebung mit vielen Grünflächen. Diese einzigartige Wohnung bietet ein modernes Wohngefühl in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Der großzügige Grundriss und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern.



??????? ????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

???????????????? ???? ??????????

- Energieeffizienter Neubau mit Wärmepumpe und Gas-Zentralheizung
- Echtholz-Parkett und Fliesen
- moderne Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten
- Gäste-WC mit bodentiefer Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 3-fach verglaste Isolierscheiben
- Personenaufzug zur Tiefgarage
- Stellplatz in der Tiefgarage für 1 PKW
- geräumiges Kellerabteil (ca. 2x6m)
- separate Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller und Hauswirtschaftsraum
- barrierefrei/barrierearm
- weitläufige Terrasse mit Zugang zum eigenen, ca. 100m<sup>2</sup> großen Garten
- ruhige und schöne Lage in zusammengehörender Wohnanlage mit sechs Häusern und jeweils fünf Parteien

??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24420010 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)