

Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten und Garage in beliebter Lage Ingelheims

????????? ??????????: 24420011



www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 138 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 505 m²

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420011	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 138 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2016
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1964	?????????????	ca. 70 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	????????, WC ?????????????, ???????????????? ????????, ??????????

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

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	309.80 kWh/m²a
??????????????	17.06.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



??????? ???????: 24420011 - 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

Marktpreis	4.150€	+8,8%	513,35€	+8,8%
Marktpreis	666.65€		666.65€	

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????

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.

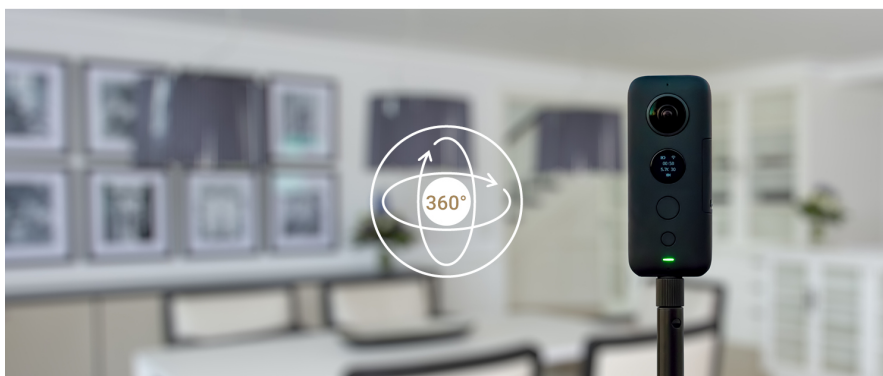
T.: 06132 - 422 03 80

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

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

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

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.

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

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

- 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

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

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

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.

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

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

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.

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

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

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

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