

Ingelheim am Rhein

Wunderschönes, kernsaniertes Familiendomizil in absoluter Traumlage mit Pool + uneinsehbarem Garten

???????? ??????????: 24420015



www.von-poll.com

???? ??????: 1.495.000 EUR • ??????????: ca. 251,79 m² • ??????: 10.5 • ?????? ????: 791 m²

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420015	????? ???????	1.495.000 EUR
????????????	ca. 251,79 m ²	??????	?????????????
?????????	10.5	???????????????	?????????????????
????????????? ???	7	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3	????????????	????????
????? ??????????????	1960	??????????????	???????????????
?????? ???????????????	1 x ??????????????	????????????????????????????	ca. 98 m ²
	?????? ???????????????,	???????	
	1 x ????????	?????????	?????????, WC
			??????????????,
			????????, ??????
			???????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	??????	????????	55.60 kWh/m ² a
??????????????	26.08.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Dieses gepflegte, 2019 kernsanierte Einfamilienhaus besticht durch seine gehobene Ausstattung und gemütliche Atmosphäre. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 791 m² erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 252 m² auf insgesamt 10.5 Zimmer. Sieben Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und Gäste. Nachdem Sie ihr Fahrzeug in der Garage oder auf dem davorliegenden Stellplatz abgestellt haben erreichen Sie das wunderschöne Erdgeschoss dieser Traumimmobilie. Schon beim Betreten des Entrees können Sie die Großzügigkeit des Erdgeschosses erahnen. Der schöne Wohnbereich ist mit großen Fensterfronten ausgestattet, welche einen Blick ins Grüne gewähren. Der Kamin wird Sie und Ihre Familie in den kalten Monaten mit wohliger Wärme verwöhnen. An den Wohnbereich schließt sich der Familienessplatz mit Traumblick auf Ihren Sonnenbalkon. Die offene, angrenzende Küche lässt für Kochfans keine Wünsche offen. In den Sommermonaten wird der große Sonnenbalkon ganz sicher zu Ihrem zweiten Wohnzimmer. Von hier aus genießen Sie einen tollen Blick in den liebevoll angelegten Garten mit großen Lounge Bereich und Pool. Diese Etage verfügt außerdem noch über ein barrierearmes Tageslichtbad mit angrenzendem Gäste-/Schlaf-/Arbeitszimmer. In der zweiten Etage befindet sich der Traum aller Kinder. Insgesamt vier ca. gleich große Schlafzimmer stehen für Ihre Kleinsten als Rückzugsort zur Verfügung. Außerdem befindet sich hier ein ca. 22m² großes Spielzimmer mit sensationellem Blick in die Ferne. Das große Tageslichtbad mit Toilette und Dusche sowie eine weitere separate Toilette rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Die Treppe geleitet Sie von hier aus in den oberen Bereich dieses Raumwunders. Das ca. 20m² große Studio lässt keine Wünsche offen und kann sowohl als Home-Office Bereich oder als zweites "Erwachsenen-Wohnzimmer" ideal genutzt werden. Das separate Elternschlafzimmer mit Tageslichtbad und begehbaren Kleiderschrank besticht durch Helligkeit und wunderschönen Aussichsmöglichkeiten in die Felder und angrenzenden Berg und Tallandschaften. Der geräumige Untergeschossbereich verfügt über mehrere gut nutzbaren Abstellräume sowie eine Dusche und Toilette. Die Immobilie wurde im Jahre 2019 kernsaniert und präsentiert sich in einem top Zustand. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Lichtdurchflutete Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der man sich sofort Zuhause fühlt. Für Familien mit Kindern ist dieses Haus ein wahres Paradies. Der Garten bietet mit dem tollen Poolbereich viel Platz zum Spielen und Toben. Die Lage ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Gemütlichkeit und genügend Platz legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Juwel zu überzeugen.

??????? ???????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

- Kernsaniert im Jahre 2019
- großzügiges, lichtdurchflutetes, gemütliches Wohnkonzept
- Garage + davorliegendem Stellplatz
- offene Einbauküche
- Sonnenterrasse mit Blick in die Ferne und in den Garten- / Poolbereich
- barrierearmes Tageslichtbad im Erdgeschoss mit angrenzendem Schlaf-/Arbeitszimmer
- Kamin
- Kinderetage mit vier, gut nutzbaren Schlafzimmern und einem großen Spielzimmer
- Tageslichtbad + Toilette
- Dachgeschossbereiche mit großen Wohnstudio sowie getrennten Elternschlafzimmer, Tageslichtbad und begehbaren Kleiderschrank
- uneinsehbarer Garten mit großem Familienpool
- komplett unterkellert

??????? ???????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

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.

??????? ???????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24420015 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

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

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