

Ingelheim am Rhein

# Top gepflegte und ruhig gelegene 2-Zimmer- Wohnung in Ingelheim

????????? ??????????: 24420018



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

????? ??????: 164.000 EUR • ??????????: ca. 47 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420018	????? ???????	164.000 EUR
?????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1994	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????	?????????	????????????????? ?????????, ???????????

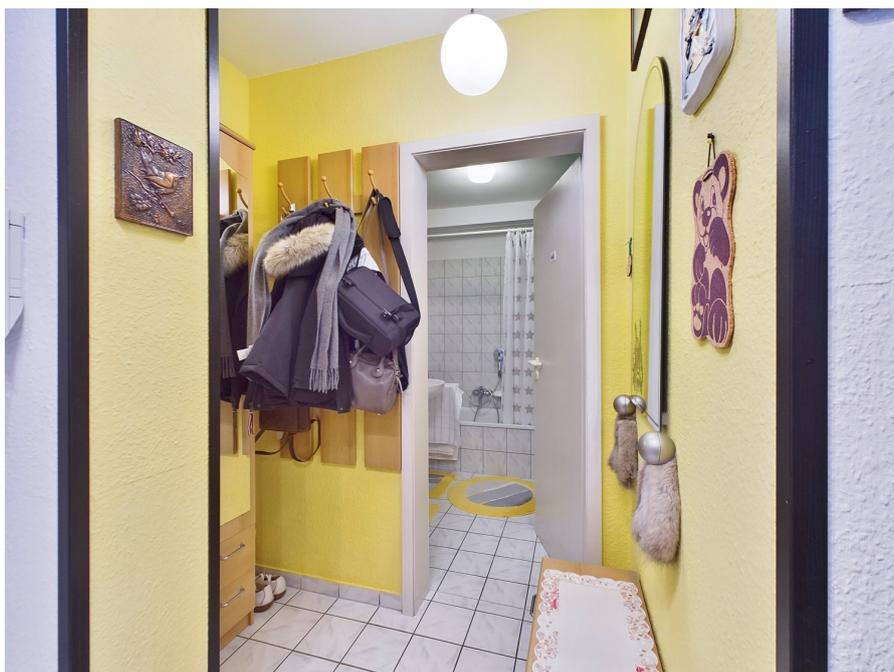
???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	12.09.2028	??????????????	
??????????????????		????????	151.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	E
		??????????????	
		????????????	
		???? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24420018 - 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](http://www.von-poll.com/ingelheim)

??????? ???????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Diese sehr gepflegte und ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung in Ingelheim bietet auf einer Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> idealen Wohnkomfort für Singles oder Paare. Das Haus besteht aus nur 6 Parteien. Die Wohnung überzeugt durch Ihren guten Schnitt und Ihren gepflegten Zustand. Der offene Wohn-/Essbereich mit neuwertiger Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung. Der angrenzende sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. In dem hellen und gemütlichen Schlafzimmer werden Sie erholsame Nächte haben. Dank der ruhigen Lage des Gebäudes ist hier ruhiger Nachtschlaf garantiert. Ein praktischer Garderobenbereich ist ein weiteres Plus dieser Wohnung. Das hell geflieste Bad mit Badewanne von guter Größe und sehr gepflegtem Zustand komplettiert Ihr neues Zuhause. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, von der Sie trockenen Fußes direkt vom Auto ins Haus gelangen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender trockener und gepflegter Kellerraum. Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner können Sie in einem gemeinschaftlich genutzten Raum aufstellen. Die sehr gepflegten Geräte der Mieterin können auf Wunsch übernommen werden. Die Wohnung ist noch bis Ende Juli 2025 vermietet.

??????? ???????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

- 2-Zimmer-Wohnung
- sehr gepflegter Zustand
- Bad mit Badewanne
- praktischer Garderobenbereich
- neuwertige Einbauküche
- Balkon
- Fliesen und Laminat
- Einzelgarage direkt am Haus
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzte Waschküche
- aktuelle Kaltmiete: 315 € plus 40 € Garage

??????? ????????: 24420018 - 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.

??????? ???????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

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

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)