

Ingelheim – Frei-Weinheim

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

????????? ??????????: 24420017



www.von-poll.com

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 95,21 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

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

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420017	????? ???????	269.000 EUR
????????????	ca. 95,21 m ²	????????????	???????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	3		
????????????			
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1978	????????????	
		???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

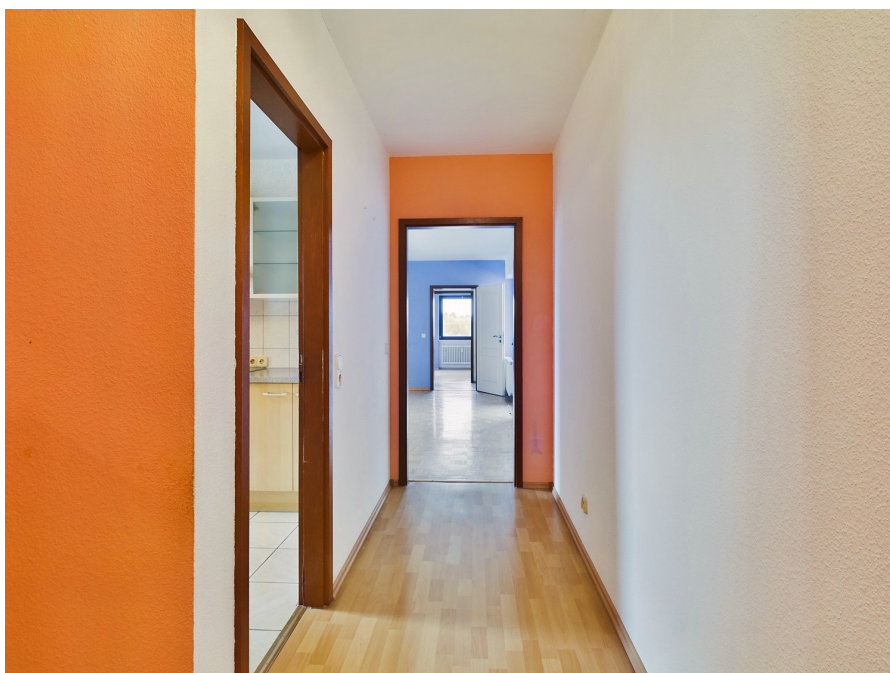
???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

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

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	07.04.2034	??????????????	
??????????????????		???????	99.00 kWh/m ² a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	C
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1978
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

?? ?????????



??????? ???????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

?? ????????



???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/ingelheim

??????? ????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – 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

??????? ???????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

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

Diese ruhig gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug hat eine Wohnfläche von ca. 95 m². Sie besticht durch ihren großzügigen Schnitt und Ihre Helligkeit. Alle Zimmer bieten Dank großer Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf Grund des durchdachten Grundrisses ermöglicht diese Wohnung eine optimale Raumnutzung, die sowohl für Familien, als auch für Paare oder Singles mit hohem Platzbedarf gut geeignet ist. Sie betreten zunächst einen Flur, von dem aus Sie das Gäste-WC mit Tageslicht, die geräumige Küche mit Einbauküche und den Wohn-/Essbereich betreten. Das Wohnzimmer bietet Fenster zu zwei Seiten und einen direkten Zugang zum Balkon mit Südausrichtung. Die drei übrigen Zimmer und das Tageslichtbad sind von guter Größe und haben einen eigenen Flur, der ans Wohnzimmer anschließt. Die drei Räume können individuell als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer, Hobbyraum oder sogar separates Esszimmer genutzt werden. Durch die Flexibilität in der Nutzung haben Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Flur vor den Schlafzimmern bietet einen weiteren Zugang zum sonnigen Balkon, von dem aus Sie den atemberaubenden Weitblick ins Grüne genießen können. Zusätzlichen Stauraum finden Sie in ihrem Kellerabstellraum. Ein weiteres Plus sind die zum Haus dazugehörigen privaten Parkplätze, welche ihnen ein stressfreies Nachhausekommen garantieren. Trotz der Aussicht in die Natur und der ruhigen Umgebung bietet der Standort eine optimale Anbindung in die Ingelheimer Innenstadt. Wobei sie auch fußläufig ihre Einkäufe erledigen und die Kinder in die Kita oder Schule bringen können. Lassen sie sich diese Gelegeheit auf ein helles, großzügiges, gut gelegenes Zuhause mit Blick ins Grüne auf keinen Fall entgehen.

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

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

- 4 Zimmer
- Aufzug
- Tageslichtbad
- Gäste-WC mit Tageslicht
- durchdachte Raumaufteilung
- sonniger Balkon mit Südausrichtung
- gepflegte Einbauküche (im Preis enthalten)
- ruhige Lage
- Kellerraum
- Stellplätze direkt am Haus (ein Stellplatz pro Wohneinheit)
- Blick ins Grüne aus dem Wohnzimmer

??????? ???????: 24420017 - 55218 Ingelheim – 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.

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – Frei-Weinheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24420017 - 55218 Ingelheim – 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