

Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

# Besonderes Architektenhaus mit separater Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25420001



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

???? ??????: 759.000 EUR • ??????????: ca. 277,35 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 576 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25420001
????????????	ca. 277,35 m <sup>2</sup>
?????????	6
???????????? ???	4
????????????	3
???? ?????????????	1985
????? ?????????????	3 x ????????????? ????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	759.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????????	ca. 59 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ????????????????? ????????, ??????????

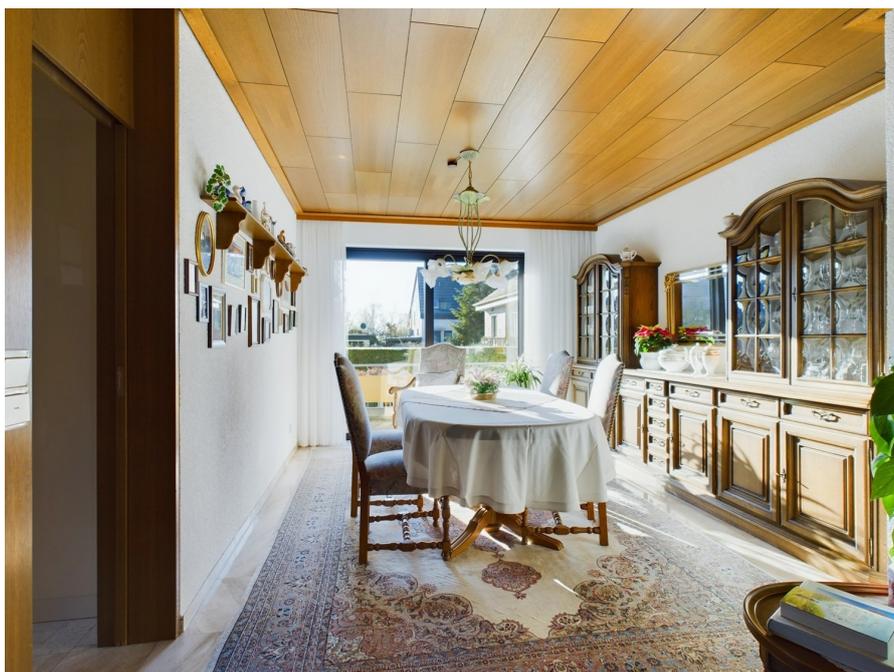
???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	139.90 kWh/m²a
???????????????	27.01.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
?????????? ???		?????????????	
		????? ??????????????	1985
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



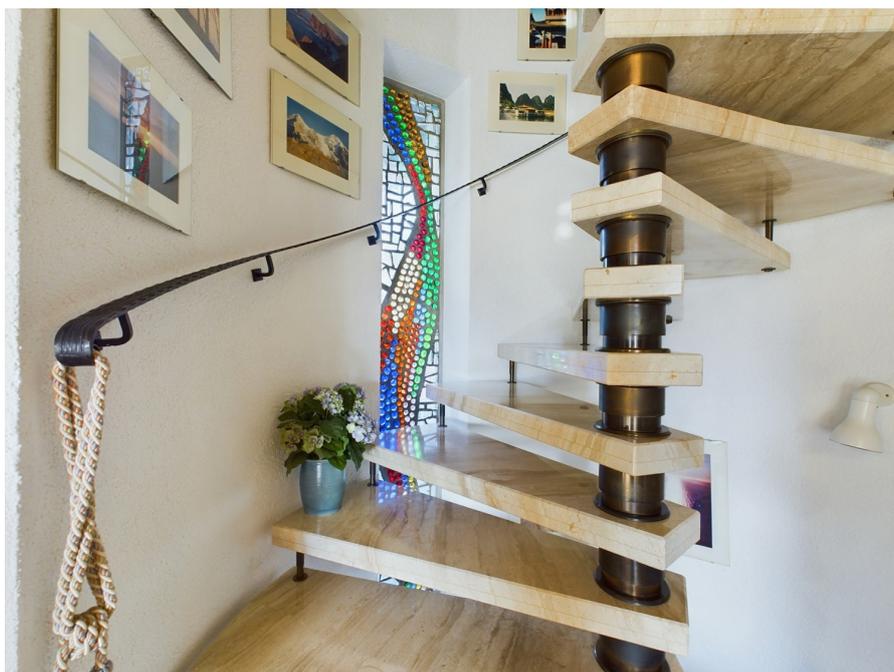
???????? ????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ????????



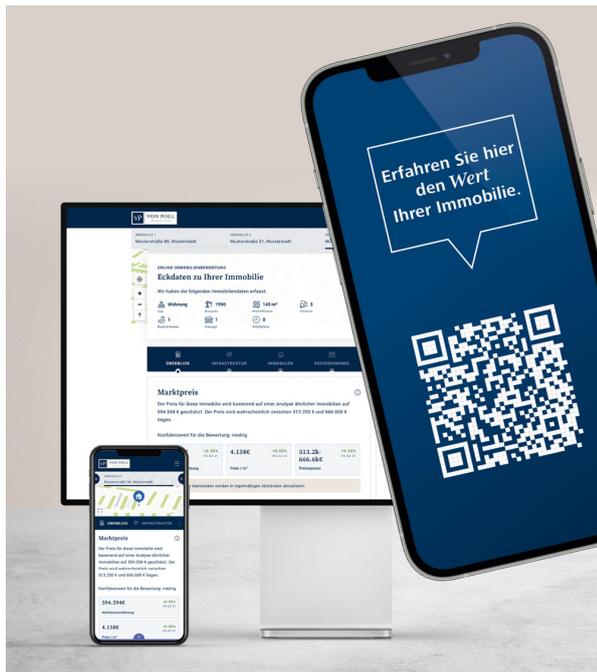
???????? ????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ????????



???????? ?????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



**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?

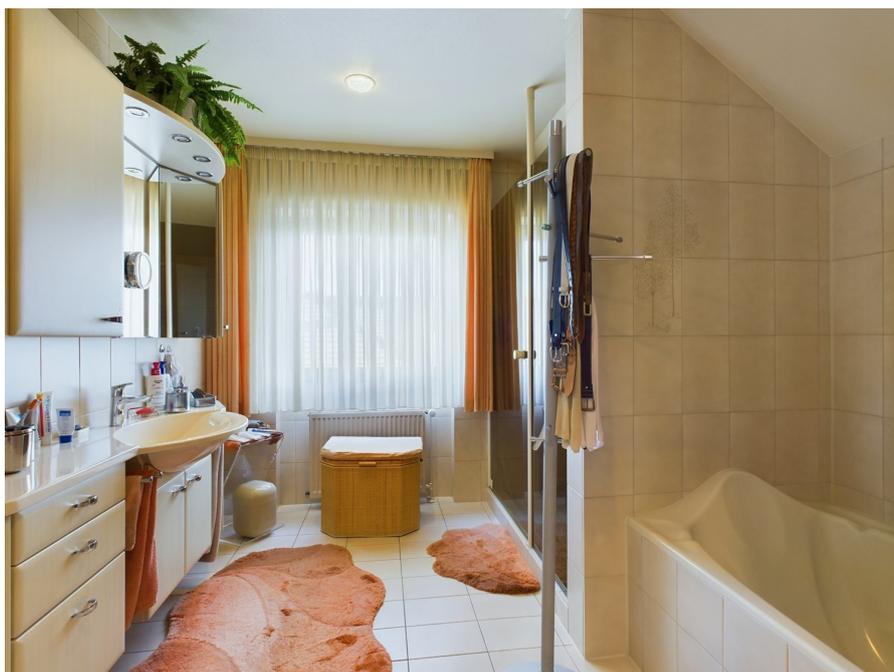
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



???????? ?????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????



???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

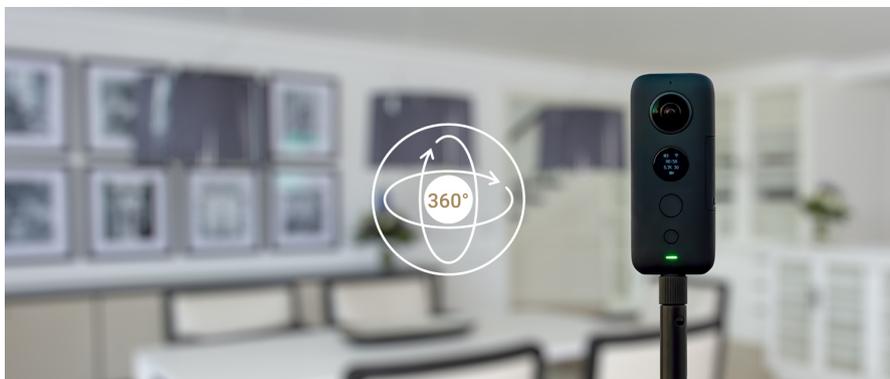
?? ?????????



???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

?? ?????????

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)

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

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

In der Heidesheimer Ortschaft Heidenfahrt befindet sich dieses exzeptionelle Einfamilienhaus in einer beschaulichen Anliegerstraße. Entworfen und erbaut im Jahr 1985 von einem renommierten Mainzer Architekten, vereint es hochwertige Bauweise mit zeitlosem Wohnkomfort auf insgesamt ca. 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese besondere Immobilie ist für Familien jeden Alters geeignet. Der durchdachte Grundriss erfüllt die heutigen Ansprüche an ein großzügiges und flexibles Familienleben und bietet sowohl Raum für geselliges Beisammensein als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Das Herzstück dieser Immobilie ist der weitläufige und lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich. Mit seiner charmanten Kaminecke und der integrierten Bar lädt er zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Ein separates Fernsehzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet zusätzlich Raum für gemütliche Stunden oder Rückzugsmöglichkeiten. Im Obergeschoss überzeugt dieses Zuhause mit drei gemütlichen Schlafzimmern. Zwei der Schlafzimmer verfügen sogar über ein Bad en Suite. Das Masterbedroom wird durch eine praktische Ankleide komplettiert. Im Untergeschoss können Sie nach einem langen Tag in der Sauna entspannen. Ein weiteres Highlight dieses Traumhauses ist die großzügige Einliegerwohnung. Sie eröffnet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Vermietung, als eigenständiger Wohnbereich für ein erwachsenes Kind bzw. einen Teenager, als Rückzugsort für Großeltern / Gäste oder als Domizil für ein Au-Pair - Sie können die Nutzung immer wieder neu definieren sowie Ihrer aktuellen Lebenssituation anpassen. Diese Flexibilität bedeutet Luxus. Ihre Fahrzeuge stellen Sie sicher in der Doppelgarage ab, die durch zwei praktische Zugänge je direkt mit dem Haus und dem Garten verbunden sind. Zusätzlich bietet das Objekt mit drei weiteren Stellplätzen genügend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihren Besuch. Die ruhige Lage in Heidenfahrt bietet eine hohe Lebensqualität mit einer idealen Mischung aus Naturverbundenheit und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Die durchdachte Kombination aus Stil, Komfort und Funktionalität macht dieses Zuhause perfekt für ein modernes Familienleben und bietet eine seltene Gelegenheit, die Sie nutzen sollten!

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

- 6 Zimmer
- 3 Bäder plus Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- separate Vorratskammer mit Tageslicht
- hochwertige Einbauschränke (Interlübke)
- Fußbodenheizung im EG
- Marmorboden im EG
- sehr großzügiger Wohn-/ Essbereich
- charmante Kaminecke
- integrierte Bar
- separates Fernsehzimmer
- 1 Terrasse
- 2 Balkone
- 1 Abstellraum im Keller
- 1 Abstellraum im Obergeschoss
- Sauna im Untergeschoss
- große Einliegerwohnung
- Garten
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus und Garten
- 3 Stellplätze

??????? ????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

Die Liegenschaft befindet sich in Heidesheim im nördlichen Rheinhessen, westlich angrenzend an Mainz. Obwohl Heidesheim nur eine Autobahnausfahrt der A60 von Mainz entfernt liegt, vermitteln die Nähe zum Rhein und die umliegenden Obst- und Gemüesfelder ein idyllisches, ländliches Flair. Ein Bahnhof mit Verbindungen nach Mainz und Bingen sowie eine Anbindung an den Mainzer Busverkehr sind ebenfalls vorhanden. Heidesheim hat eine lange Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht. Die Gemeinde liegt am Rhein und war im Mittelalter ein wichtiger Handelsplatz. Heute ist Heidesheim vor allem für seine idyllische Landschaft und seine historischen Gebäude bekannt. Die Gemeinde bietet einige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten, wie zum Beispiel das Schloss Heidesheim und die Pfarrkirche St. Laurentius. Darüber hinaus gibt es viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport am Rhein. Radwege und ein aktives Vereinsleben bieten die Möglichkeit, sich vielfältig zu betätigen. Wer einfach nur die Ruhe genießen möchte, kann dies bei einem herrlichen Blick weit in den Rheingau hineintun. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und schnell zu erreichen. Verkehrsanbindung: Heidesheim ist verkehrsgünstig gelegen und hat eine gute Anbindung an das Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn A60, die Mainz und Bingen verbindet, ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Bundesstraße B420 führt direkt durch die Gemeinde. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Züge sind ebenfalls vorhanden. Die Regionalbahnlinien RB33 & RB26 verbinden Heidesheim mit Mainz und Bingen. Der nächste Bahnhof ist in Ingelheim, etwa 4 Kilometer entfernt. Von dort aus besteht Anschluss an die Bahnstrecke Mainz-Koblenz.

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 139.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

???????? ??????????: 25420001 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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

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

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)