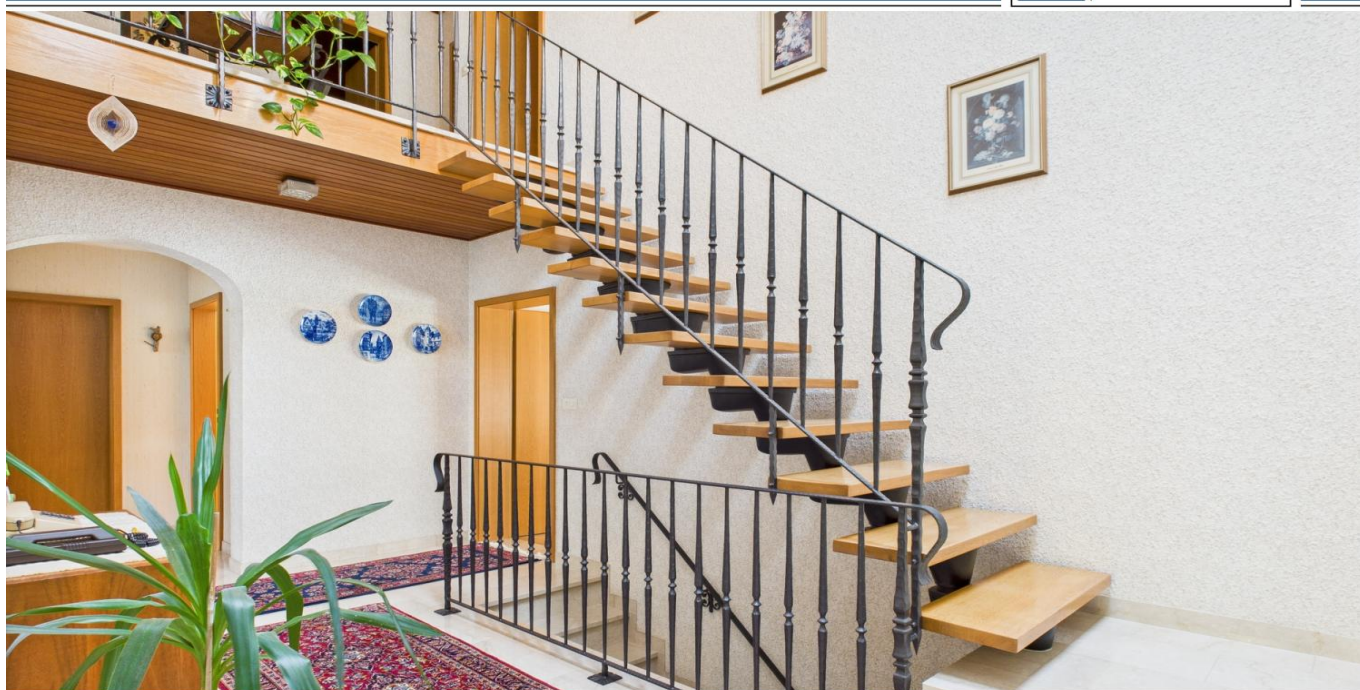


Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit repräsentativem Grundriss

Objektnummer: 25420013



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

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 708 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25420013
Wohnfläche	ca. 224,24 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	182.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



**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)





Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Die Immobilie

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.

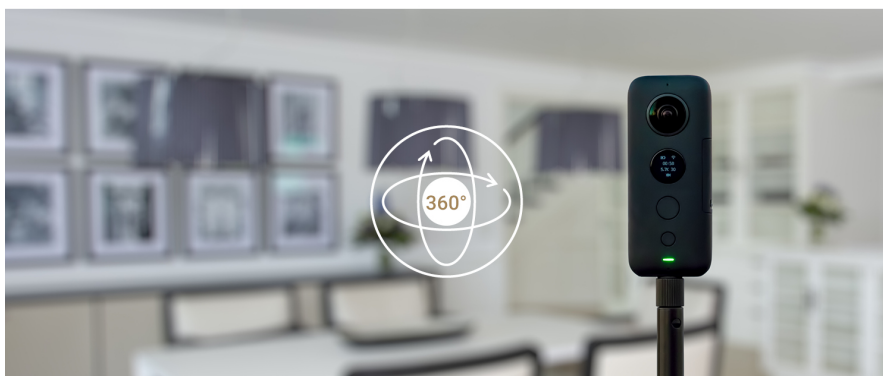
T.: 06132 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)



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

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Ein erster Eindruck

In einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses lichtdurchflutete freistehende Einfamilienhaus als großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie. Auf einer Wohnfläche von ca. 224?m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer finden Sie Ihr komfortables Zuhause. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier bestens vereinen. Das Grundstück umfasst ca. 708?m<sup>2</sup> und bietet mit Garten, Garage sowie zwei Außenstellplätzen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 erbaut und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, einen durchdachten, repräsentativen Grundriss sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Marmorböden und Parkett. Drei voll ausgestattete Tageslichtbäder ergänzen das Angebot. Ein separater Wohnbereich im Obergeschoss – mit eigenem Bad – bietet sich hervorragend als eigenständige Einheit für jugendliche Kinder, Au Pair, Pflegekraft oder Besuch an. Das voll unterkellerte Haus verfügt über ca. 164?m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die flexible Wohnlösungen mit gehobenem Anspruch an Architektur suchen. Die ruhige, grüne Lage rundet das Gesamtpaket ab und macht dieses Haus zu einem seltenen Angebot auf dem Markt.

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- in vielseitigen Konstellationen nutzbar
- repräsentative Architektur
- 8 Zimmer
- 3 Tageslicht-Bäder
- vollständig unterkellert
- Ölheizung von 2017
- Garage
- 2 Stellplätze
- großer Garten
- Zugang zur Garage von der Straße und vom Garten
- Zugang vom Keller zum Garten

Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Alles zum Standort

Heidenfahrt ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Stadt Ingelheim am Rhein in Rheinland-Pfalz. Direkt am Ufer des Rheins gelegen, zieht Heidenfahrt vor allem Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer an. Mit seinem kleinen Hafen, dem beliebten Uferbereich und der Nähe zum „Heidenfahrter Strand“ bietet der Ort eine besondere Lebensqualität – abseits des städtischen Trubels und dennoch gut angebunden. Trotz seiner ruhigen Lage punktet Heidenfahrt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die nur wenige Autominuten entfernte Autobahn A60 ist der Ort direkt mit den Städten Mainz, Wiesbaden, Bingen und Frankfurt verbunden. Auch die A643 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung Richtung Wiesbaden und Taunus. Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Busverbindungen zur Verfügung, die regelmäßig in die Ingelheimer Innenstadt sowie zum Bahnhof führen. Von dort besteht ein direkter Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr, unter anderem Richtung Mainz, Bingen und Koblenz. Damit ist Heidenfahrt auch für Pendler eine attraktive Wohnlage mit naturnahem Charakter.

**Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 182.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

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)