

Ingelheim am Rhein

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 25420018



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

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

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25420018                           |
| Wohnfläche   | ca. 88 m <sup>2</sup>              |
| Etage        | 4                                  |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1989                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 259.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 123.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2027      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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



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)

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Ingelheim-West. Das Haus wurde im Jahr 1989 erbaut und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die einladende Wohnung verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, das durch seine helle und freundliche Gestaltung besticht. Von hier aus gelangen Sie auf den gut geschnittenen Balkon mit Südausrichtung, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und zu erholsamen Stunden einlädt.

Die Immobilie verfügt über ein helles Schlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Home-Office genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Die Küche ist mit einer hellen und zeitlosen Einbauküche versehen, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Zusätzliche Staufläche finden Sie in Ihrem Kellerraum.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur aus: Böhringer Ingelheim ist fußläufig erreichbar, ebenso ein Kindergarten sowie die Grundschule. Für Gäste stehen Besucherparkplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung. Eine Garage mit separatem Grundbuch kann zusätzlich erworben werden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung und komfortabler Ausstattung – perfekt für Paare, Familien mit einem Kind oder als attraktive Kapitalanlage.

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Ausstattung und Details

- ca. 88 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- 4. Obergeschoss (kein Aufzug)
- Ausrichtung des Wohnbereichs zur Südseite mit Blick ins Grüne
- Gut geschnittener Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- Gepflegtes Wohnhaus mit 10 Parteien
- Besucherparkplätze auf dem Grundstück
- Garage mit separatem Grundbuch kann für 15.000 € erworben werden

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Alles zum Standort

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.

### Verkehrsanbindungen:

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.

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25420018 - 55218 Ingelheim am Rhein

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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