

Ingelheim

# Vielseitige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 25420008



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

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

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25420008    |
| Wohnfläche   | ca. 83,7 m² |
| Etage        | 2           |
| Zimmer       | 4.5         |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1968        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 01.11.2028 | Endenergieverbrauch         | 121.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## 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: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## 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.

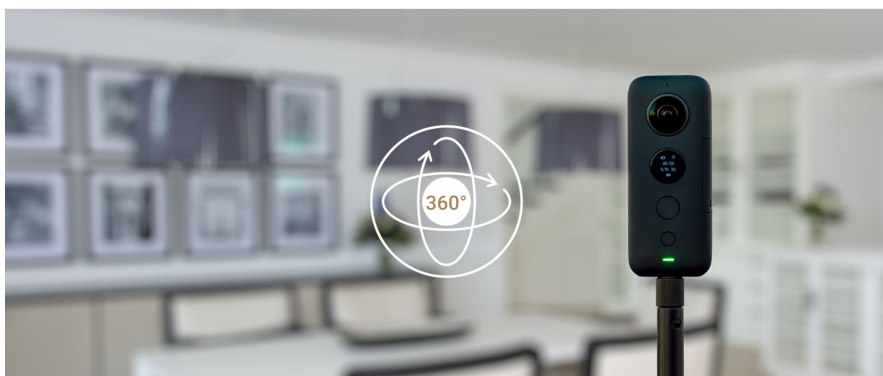
T.: 06132 - 422 03 80

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: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Etagenwohnung aus dem Baujahr 1968, die mit einer Wohnfläche von etwa 83,7 m<sup>2</sup> besonders durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre vorteilhafte Lage überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt acht Wohneinheiten und bietet sowohl ein komfortables Zuhause als auch eine attraktive Kapitalanlage, da sie aktuell überdurchschnittlich vermietet ist.

Die Wohnung verfügt über 4,5 gut geschnittene Zimmer und bietet damit ein großzügiges und vielseitiges Wohnambiente. Eine durchdachte Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Paare, Familien oder das Arbeiten von zu Hause.

Der separate Küchenbereich bietet genügend Raum für eine gemütliche Essecke - die derzeitige Einbauküche kann optional dazu erworben werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch seine freundliche, helle Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit grünem Ausblick und Sichtschutz – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Trotz der verkehrsgünstigen Lage genießt man hier viel Ruhe, da die Wohnung im hinteren Teil der Wohnanlage liegt, was ein angenehmes Wohnklima schafft. Die Öl-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein separater Kellerraum, sowie ein praktischer Außenstellplatz ergänzen das Angebot und bieten zusätzlichen Stauraum sowie unkomplizierte Parkmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint Eigennutzung und Renditechance – eine fundierte Investition mit Potenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Ausstattung und Details

- 4 komfortable Zimmer + zusätzlicher Wasch- und Abstellraum
- schöner Balkon mit Sichtschutz und Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- großer Küchenbereich
- Außenstellplatz und Keller vorhanden
- ruhiger Bereich innerhalb der Wohnanlage
- 8 Wohneinheiten im Haus
- Einbauküche kann übernommen werden (nicht im Kaufpreis enthalten, Absprache mit Mietern)
- aktuelle Kaltmiete liegt bei 900 € , das Hausgeld inkl. Rücklagen bei 477 €

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## 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.

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.

Objektnummer: 25420008 - 55218 Ingelheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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: 25420008 - 55218 Ingelheim

## 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)