Ingelheim

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

CODE DU BIEN: 25420008

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 83,7 m^2 • **PIÈCES:** 4.5

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25420008
Surface habitable	ca. 83,7 m²
Etage	2
Pièces	4.5
Salles de bains	1
Année de construction	1968

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.11.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	121.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

La propriété

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/ingelheim

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

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Etagenwohnung aus dem Baujahr 1968, die mit einer Wohnfläche von etwa 83,7 m² 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.

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Détails des commodités

- 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 €

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25420008 - 55218 Ingelheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein
Tel.: +49 6132 - 42 20 380
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com