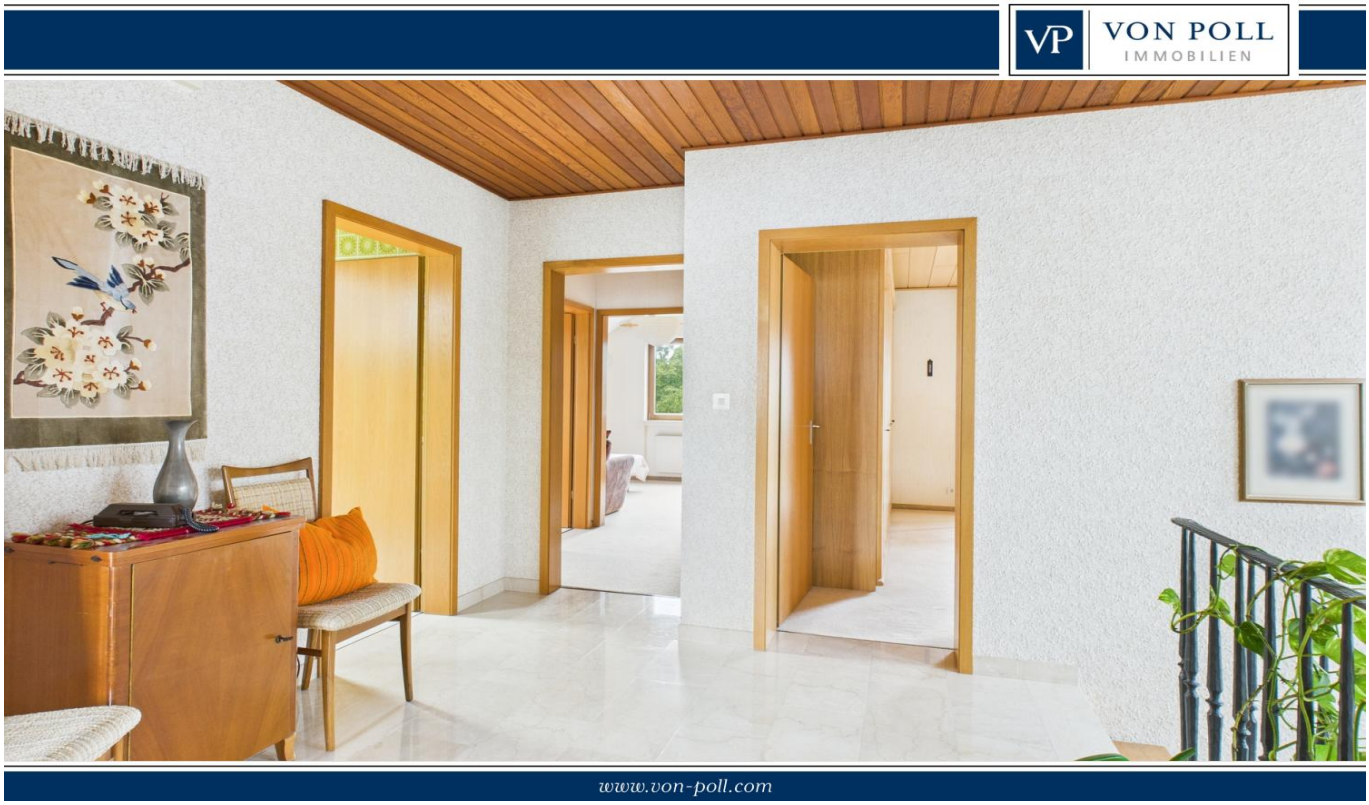
Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 25420013



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 224,24 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 708 m^2

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

- 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: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25420013
Surface habitable	ca. 224,24 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 164 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	182.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

La propriété

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Une première impression

In einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses lichtdurchflutete freistehende Einfamilienhaus als großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie. Auf einer Wohnfläche von ca. 224?m² verteilt auf 8 Zimmer finden Sie Ihr komfortables Zuhause. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier bestens vereinen. Das Grundstück umfasst ca. 708?m² 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?m² 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.

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

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