Aspisheim

Rarität mit Charakter: Sanierungsbedürftiges Architektenhaus mit viel Raum und Potenzial

Objektnummer: 26420013



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.53 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 473 m^2

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

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

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26420013
Wohnfläche	ca. 207.53 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	182.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie

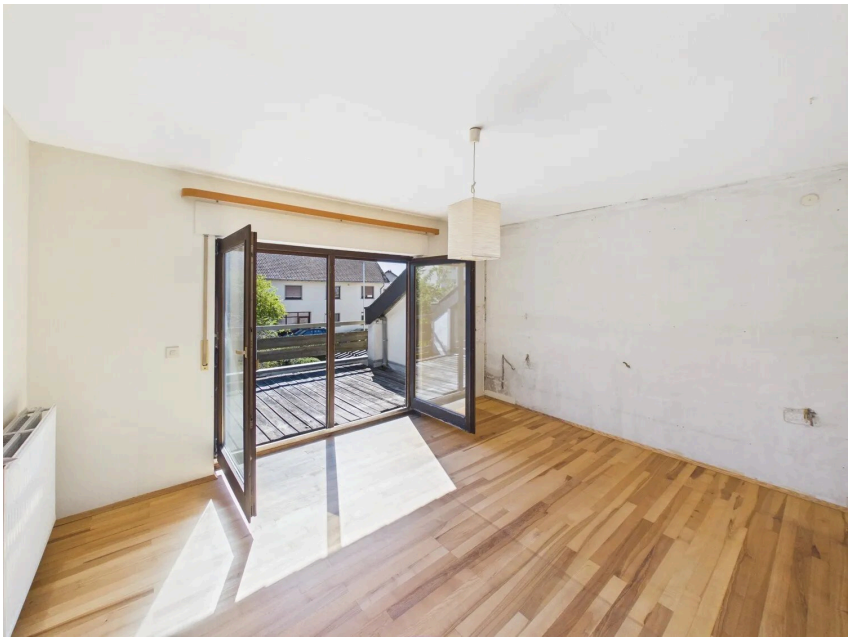




Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Die Immobilie



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 - 42 20 38 0

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim
ingelheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/ingelheim*

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

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

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser besonderen Kaufgelegenheit: Ein großzügiges, massiv gebautes Einfamilienhaus mit ca. 208 m² Wohnfläche auf einem rund 473 m² großen Grundstück erwartet Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Das im Jahr 1975 in architektonisch ansprechender Bauweise errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter bis zu 5 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ein großzügiges Platzangebot – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight stellt das Untergeschoss dar, das hervorragende Voraussetzungen zur Realisierung einer separaten Einliegerwohnung (ELW) bietet. Die vorhandenen Flächen lassen sich größtenteils entsprechend umgestalten und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Vermietung, für Familienangehörige oder als eigenständiger Wohnbereich.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit architektonisch reizvollen Split-Ebenen. Große Panoramaschiebetüren schaffen einen fließenden Übergang zu den Terrassen und dem angrenzenden Gartenbereich und sorgen für ein helles, großzügiges Wohnambiente. Eine gemütliche Kaminecke rundet diesen Bereich ab und lädt zu entspannten Stunden im Kreis von Familie und Freunden ein.

Die großzügige Garage mit direktem Hauszugang sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und gewährleisten einen komfortablen Zugang – sowohl im Alltag als auch bei Besuch.

Die ruhige und gewachsene Nachbarschaft macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar und sorgt für kurze Wege und eine spürbare Entlastung im Alltag. Darüber hinaus ist auch ein gutes schulisches Angebot in der näheren Umgebung vorhanden, sodass sowohl Grund- als auch weiterführende Schulen bequem und gut erreichbar sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus mit echtem Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben – eine Immobilienart, die in dieser Form und Größe heutzutage nur noch selten zu finden ist. Die Kombination aus großzügigem Grundriss, architektonischer Besonderheit, flexibler Nutzungsmöglichkeit sowie dem Potenzial für eine separate Einliegerwohnung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Ausstattung und Details

- wunderschönes Architektenhaus mit viel Potenzial
- separate ELW möglich
- großzügiger Grundriss sowie praktische Raumaufteilung
- Kaminecke im Wohnzimmer
- große Garage mit Hauszugang
- Stellplätze vor dem Haus
- ruhige & familienfreundliche Wohngegend
- Kindergarten fußläufig erreichbar

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Alles zum Standort

Aspisheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz mit 854 Einwohnern. Sie gehört der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen an, die ihren Verwaltungssitz in der Verbandsgemeinde Sprendlingen hat. Der Ort schmiegt sich an den Westrand des rheinhessischen Hügellandes. Es ist das höchstgelegene Dorf der "rheinhessischen Toskana" und bietet viele faszinierende Ausblicke in unsere Heimat. Aspisheim bietet fröhliche und unterhaltsame Stunden bei gutem Wein, gutem Essen und netten Menschen.

Verkehrsanbindungen:

Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße L414, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte bietet. Die Autobahn A61 ist nur etwa vier Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Koblenz und Mainz.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen, unter anderem in Sprendlingen und Gensingen, zur Verfügung. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mainz, Bingen und darüber hinaus.

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26420013 - 55459 Aspisheim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com