Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Großzügige Doppelhaushälfte mit wunderschönem Garten in Ingelheim

Objektnummer: 26420031



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 469 m²

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26420031
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

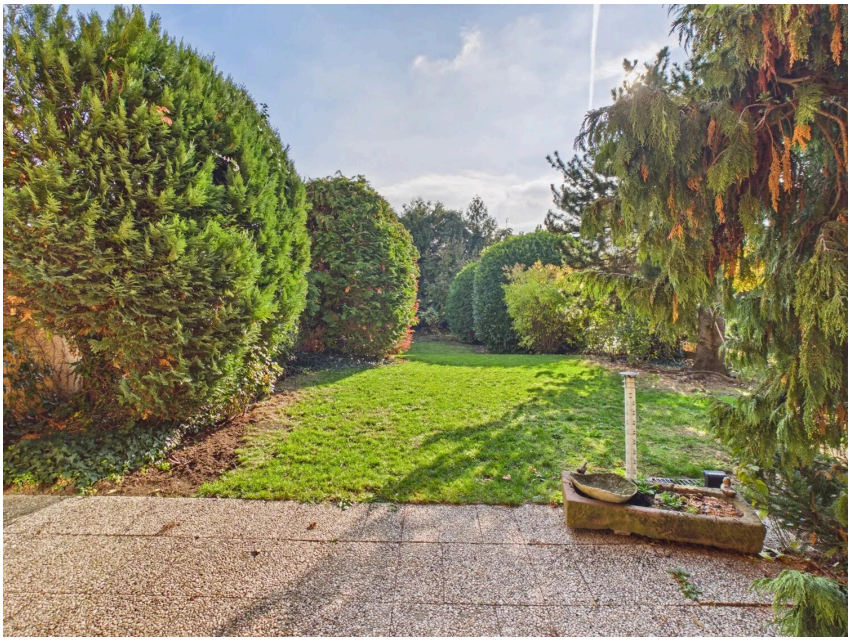
Die Immobilie





Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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

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: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Ein erster Eindruck

Ein familienfreundlicher Grundriss und ein herrlich eingewachsener Garten – diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet viel Raum für individuelle Wohnträume.

Die im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich im Ingelheim und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 163 m², einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 84 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 469 m².

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für ein lebendiges Familienleben und zugleich ausreichend Möglichkeiten für persönliche Rückzugsorte. Zwei Bäder und ein Gäste-WC komplettieren das Raumkonzept.

Das Herzstück des Hauses bildet der einladende Wohnbereich mit offenem Kamin, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt und erst kürzlich erneut abgenommen wurde. Die große Fensterfront eröffnet einen schönen Blick in den Garten und ermöglicht den direkten Zugang zur Terrasse.

Für angenehmene Wärmeverteilung sorgt die vorhandene Fußbodenheizung, die über eine Gasheizung betrieben wird.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss, das sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen seiner zukünftigen Bewohner gestalten lässt. Ob als ruhiger Arbeitsbereich, gemütlicher Elternrückzugsort oder eigene Wohlfühloase für Jugendliche – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Auch der Außenbereich weiß zu begeistern: Der große, optimal nutzbare Garten ist wunderbar eingewachsen und bietet durch seine hohe Bepflanzung ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen.

Zusätzlichen Raum für individuelle Ideen bietet die vollständige Unterkellerung des Hauses. Hier stehen großzügige Abstell- und Nutzflächen zur Verfügung, die nicht nur reichlich Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände und saisonale Utensilien bieten, sondern auch interessante Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als Hobbyraum, kleine Werkstatt oder zusätzlicher Bereich für Freizeitaktivitäten – der Keller ergänzt das großzügige Platzangebot der Immobilie auf ideale Weise.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlichem Pkw-Stellplatz davor sowie eine praktische Abstellmöglichkeit im Garten für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Substanz, ihren durchdachten Grundriss und

ihr großzügiges Platzangebot. Es besteht Sanierungsbedarf, der den zukünftigen Eigentümern zugleich die Möglichkeit bietet, das Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu gestalten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns darauf, Ihnen diese vielseitige Immobilie vorzustellen.

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche: ca. 163 m²
- Nutzfläche: ca. 84 m²
- Grundstücksfläche: 469 m²
- Zimmer: 5
- Badezimmer: 2
- Gäste-WC: 1
- Gasheizung, Baujahr 2004
- Fußbodenheizung
- Offener Kamin
- Einbauküche
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Stellplatz
- Zusätzlicher Stauraum im Garten
- Sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

Alles zum Standort

Frei-Weinheim, direkt am Rhein gelegen, zählt zu den beliebtesten Stadtteilen von Ingelheim am Rhein und überzeugt durch seine besondere Lage am Wasser. Der ehemalige Fischer- und Schifferort hat sich seinen charmanten, gewachsenen Charakter bewahrt und bietet heute eine attraktive Mischung aus traditioneller Bebauung und modernen Wohnanlagen.
Die Rheinpromenade sowie der Hafenbereich prägen das Ortsbild und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am Wasser ein. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil sowie in der nahegelegenen Ingelheimer Innenstadt vorhanden und gut erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Frei-Weinheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und Koblenz.
Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Frei-Weinheim regelmäßig mit der Ingelheimer Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Ingelheim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz mit direkten Verbindungen nach Mainz, Frankfurt und Koblenz.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler.

Objektnummer: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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: 26420031 - 55218 Ingelheim am Rhein – Frei-Weinheim

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