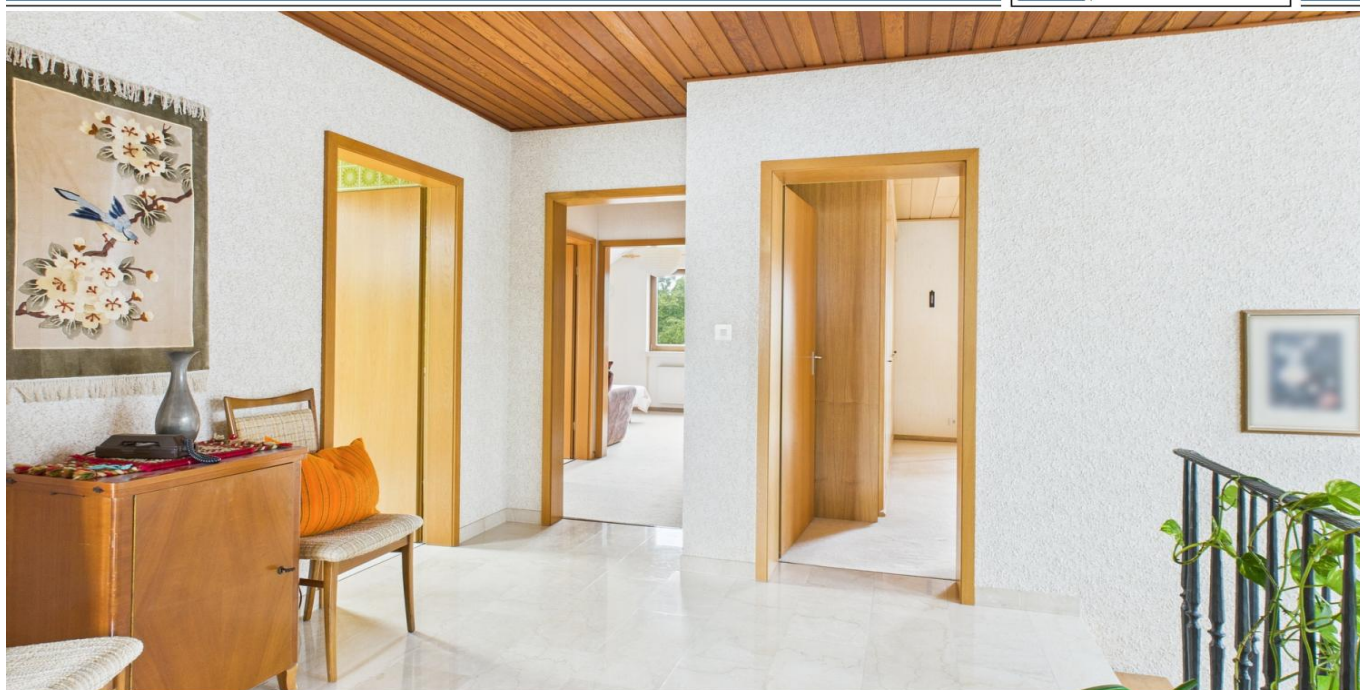


Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in idyllischer Lage

Número da propriedade: 25420013



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 224,24 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 708 m²

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Numa vista geral

Número da propriedade	25420013
Área	ca. 224,24 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	645.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2005
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 164 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	182.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.06.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



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

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel



Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

O imóvel

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.

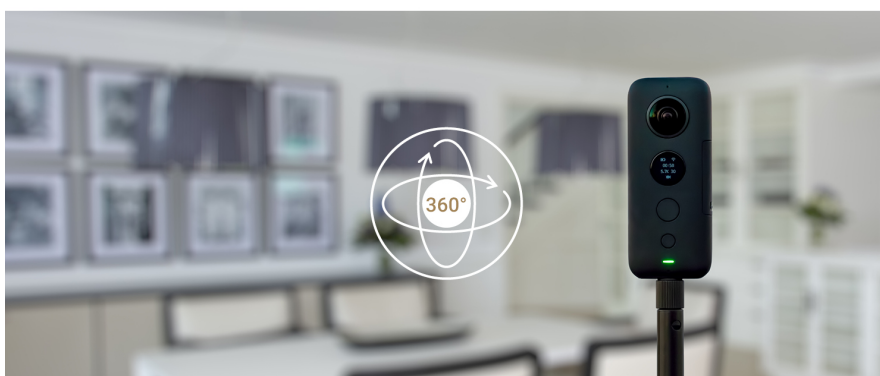
T.: 06132 - 422 03 80

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



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

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com