

Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit repräsentativem Grundriss

Property ID: 25420013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 708 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## At a glance

Property ID	25420013
Living Space	ca. 224,24 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1974
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 164 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	182.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



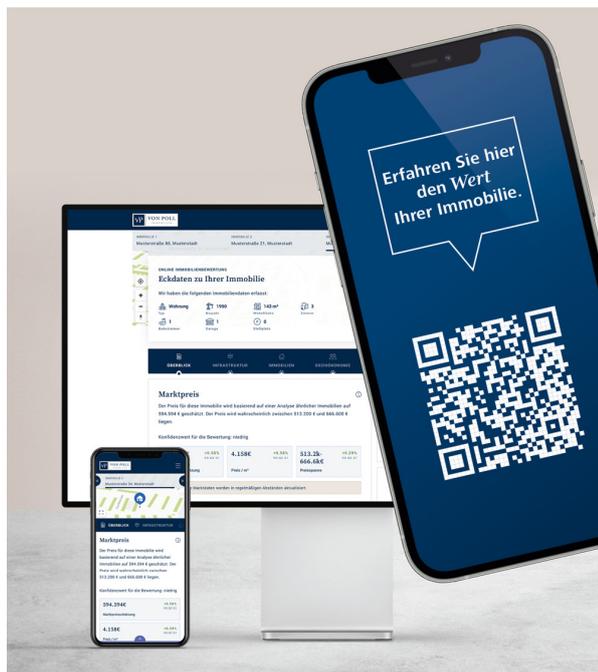
Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



**VP 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](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property



Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## The property

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.

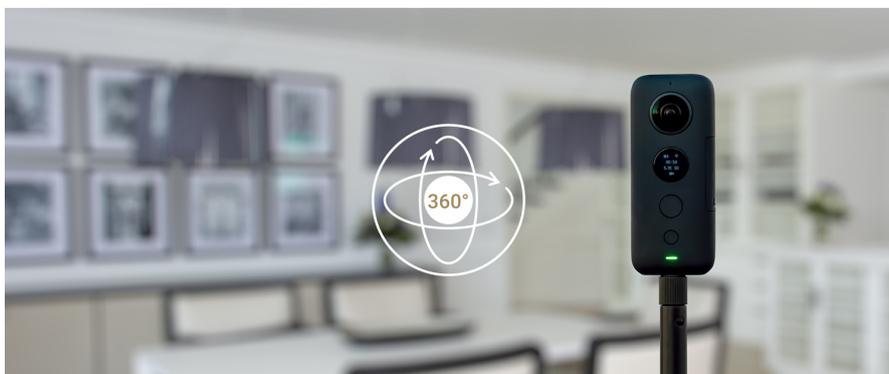
T.: 06132 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)



[www.von-poll.com/ingelheim](http://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](http://www.von-poll.com/ingelheim)

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## A first impression

In einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses lichtdurchflutete freistehende Einfamilienhaus als großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie. Auf einer Wohnfläche von ca. 224?m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer finden Sie Ihr komfortables Zuhause. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier bestens vereinen. Das Grundstück umfasst ca. 708?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## All about the location

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.

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25420013 - 55262 Heidesheim am Rhein – Heidenfahrt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)