

Appenheim

Exklusives Wohngefühl in Feldrandlage – Familienhaus mit Einliegerwohnung & Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 26420017



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 281,77 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 574 m²

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26420017
Wohnfläche	ca. 281,77 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.06.2036	Endenergiebedarf	124.30 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



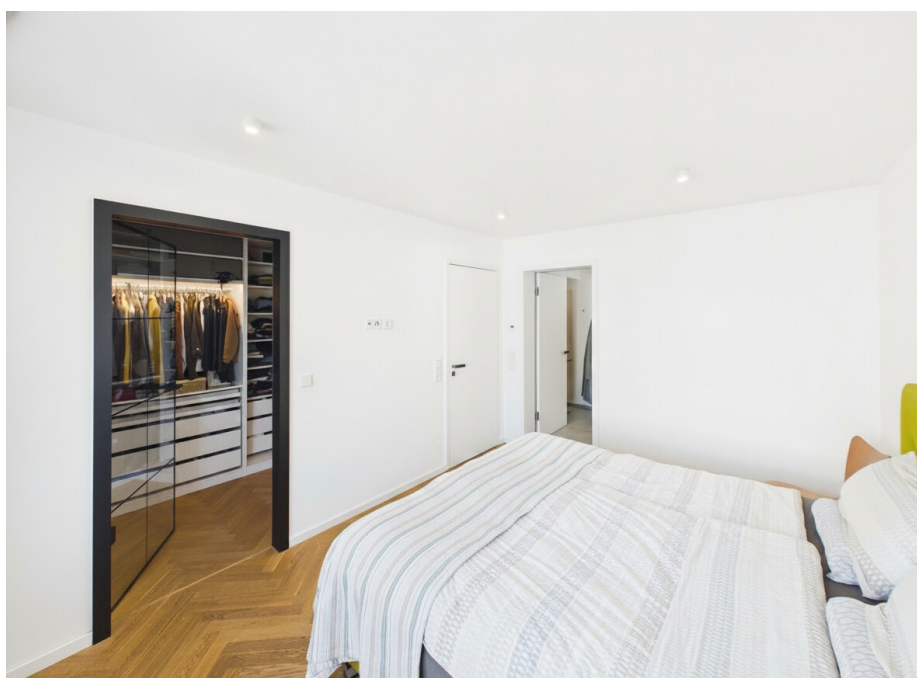
Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



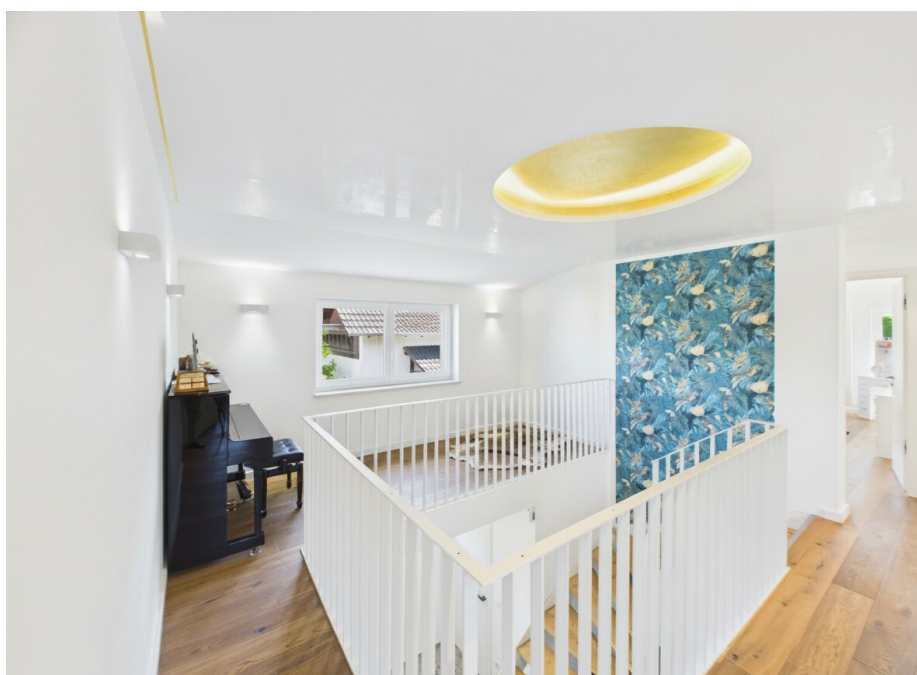
VON POLL IMMOBILIEN

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



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



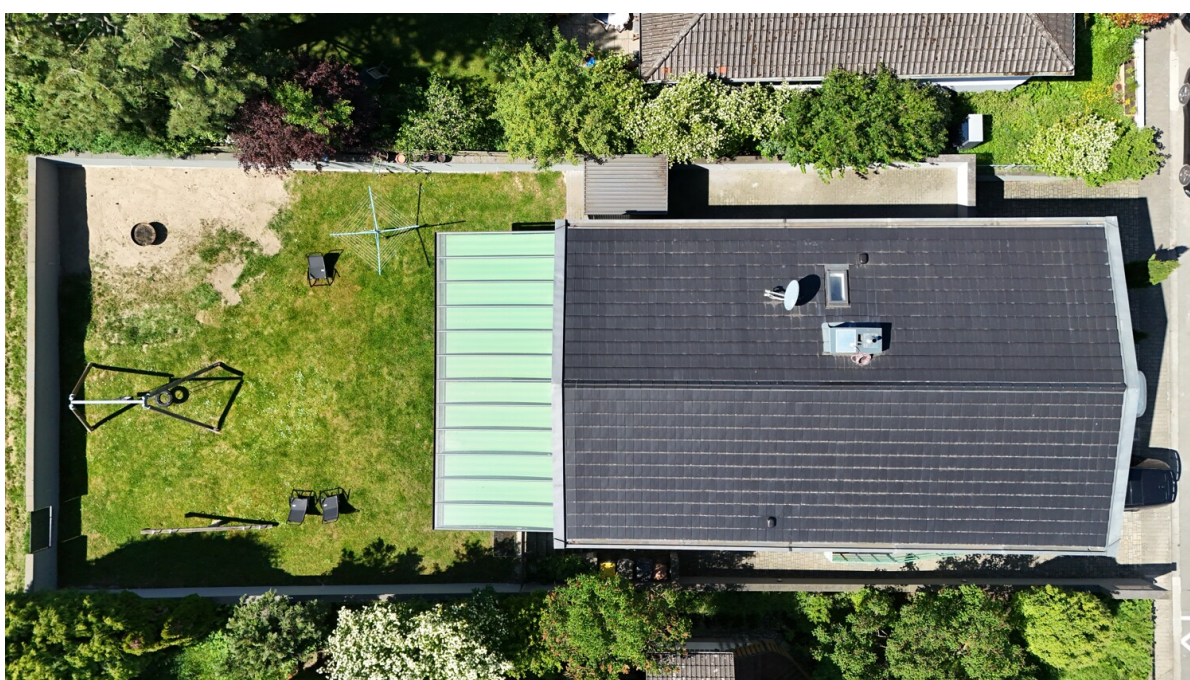
Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Die Immobilie



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



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: 26420017 - 55437 Appenheim

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und eine ruhige Feldrandlage mit hoher Privatsphäre. Auf ca. 282 m² Wohnfläche und insgesamt 10 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das attraktive Konzept aus Eigennutzung und zusätzlicher Vermietung. Das sonnige Grundstück umfasst ca. 574 m² und verfügt über einen gepflegten Garten mit Spielbereich, der ein familienfreundliches Umfeld mit hohem Erholungswert schafft.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit offener Treppe und großzügiger Galerie. Das 2022 kernsanierte Erdgeschoss begeistert mit einem modernen, offenen Wohnkonzept, hochwertigen Natursteinböden und einer exklusiven Küche als stilvollem Mittelpunkt des Hauses. Große Panoramafenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen fließenden Übergang zu Garten und Terrassenbereichen.

Die überdachte Südterrasse mit Glasdach und elektrischem Sonnenschutz lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ergänzend steht eine weitere Terrasse mit Westausrichtung zur Verfügung, auf der sich die Abendsonne in besonderem Ambiente genießen lässt.

Auch das 2016 kernsanierte Obergeschoss überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung. Sämtliche Zimmer im Haupthaus verfügen über einen eigenen begehbaren Kleiderschrank und bieten dadurch außergewöhnlichen Wohnkomfort. Echtholzparkett, großzügige Fensterflächen sowie zwei modern gestaltete Badezimmer – darunter ein hochwertiges Bad en Suite mit Natursteinverkleidung und bodengleicher Dusche – unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Besonders hervorzuheben sind die beiden separaten Bereiche im Untergeschoss mit jeweils rund 45 m² und einer klassischen 2ZKB-Aufteilung. Eine Einheit ist als Einliegerwohnung mit Außenterrasse genehmigt, derzeit leerstehend und bietet attraktive Möglichkeiten zur Vermietung oder Eigennutzung. Die zweite, ähnlich ausgebaute Einheit wird aktuell bewohnt. Eine baurechtliche Genehmigung als eigenständige Wohneinheit liegt derzeit nicht vor. Dadurch eröffnet die Immobilie ein außergewöhnliches Maß an Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen, die Unterbringung von Angehörigen, Homeoffice-Konzepte oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Fußbodenheizung im Erdgeschoss, dreifachverglaste Fenster mit Wärme- und Einbruchschutz sowie eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und energieeffizienten Wohnkomfort. Eine PV-Anlage sowie ein Glasfaseranschluss sind bereits vorbereitet.

Ergänzt wird das Angebot durch ein modernes Alarmsystem von Verisure, zwei Wallboxen für E-Mobilität, eine innenliegende Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze. Eine 7.000-Liter-Zisterne unterstützt zusätzlich die nachhaltige Bewässerung des Grundstücks.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und familienfreundlicher Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Kindergärten und Grundschule sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses außergewöhnlichen Zuhauses.

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Ausstattung und Details

- kernsaniert 2022 (EG & UG) & 2016 (OG)
- Nachrüstung einer Wärmepumpe ? Potenzial zur Anhebung der Energieeffizienzklasse auf "A"
- Feldrandlage
- offene Galerie mit hochwertigem Deckenelement mit Blattgoldapplikationen und Lichtkonzept
- dreifachverglaste Fenster mit Einbruch- und Wärmeschutz
- dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wasserenthärtungsanlage verbaut
- Terrassen mit West- und überdachter Südausrichtung
- hochwertige Küche mit offenem Raumkonzept
- ELW sowie wohnlich ausgebaute Nutzfläche für Vermietung oder Eigennutzung
- Zisterne mit 7.000 Liter
- Alarmanlagensystem von Verisure
- PV-Anlage und Glasfaser vorbereitet
- begehbare Kleiderschränke in jedem Zimmer
- 2x Wallbox verbaut
- innenliegende Doppelgarage sowie diverse Stellplätze
- gepflegter Garten mit Spielplatz
- Kindergarten und Grundschule fußläufig erreichbar

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Appenheim liegt im Herzen Rheinhessens, etwa 12 Kilometer südwestlich von Mainz und rund 5 Kilometer nördlich von Ingelheim. Der charmante Weinort ist geprägt von einer idyllischen, landwirtschaftlichen Umgebung und bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die naturnahes Wohnen in ruhiger Atmosphäre schätzen. Umgeben von Weinbergen eröffnen sich entlang beliebter Wanderwege wie dem Panoramaweg oder dem 7-Quellen-Weg beeindruckende Ausblicke über die Region.

Appenheim zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft und ein aktives Vereinsleben aus, das zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen bietet. Die traditionellen Winzerhöfe laden dazu ein, rheinhessische Spezialitäten und regionale Weine in authentischem Ambiente zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Städten und sind schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Appenheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte und die Rhein-Main-Region. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A60 und A63 sind Mainz, Ingelheim und weitere Ziele schnell erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gut organisiert und bietet Anschluss an die Bahnhöfe in Gau-Algesheim und Ingelheim mit direkter Verbindung in Richtung Mainz, Bingen und Frankfurt. Dadurch ist auch eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz gewährleistet.

Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar und unterstreicht die attraktive Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Main.

Objektnummer: 26420017 - 55437 Appenheim

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26420017 - 55437 Appenheim

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