

Schwabenheim an der Selz

Lichtdurchflutet, modern, top gepflegt - Familienfreundliches Wohnen am Feldrand mit Gartenoase

???????? ??????????: 25420006



www.von-poll.com

???? ??????: 745.000 EUR • ??????????: ca. 171 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 449 m²

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ??? ??????

??????? ????????	25420006	????? ???????	745.000 EUR
??????????	ca. 171 m²	?????	???????????
????????	5		??????????????
?????????? ???	3	??????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ???????????	2007		beurkundeten
????? ???????????	3 x ??????????	????????	Kaufpreises
	????? ??????????,	????????	??????
	1 x ??????	????????	???????, WC
			??????????, ??????

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	ELECTRICITY	?????? ????????????? ?????????????	65.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	27.02.2035	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

???????? ??: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ???????



??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????



???????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ?????????



??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????



???????? ??: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ???????



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

???????? ??: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ???????



??????? ???????? : 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????



???????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????



??????? ???????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????



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

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 422 03 80

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/ingelheim

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein attraktives, massiv gebautes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 171 m² auf einem ca. 449 m² großen Grundstück – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in naturnaher Umgebung suchen. Das im Jahr 2007 erbaute Haus überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das Wohnen, Kochen und Essen nahtlos miteinander verbindet – perfekt für ein zeitgemäßes Lebensgefühl. Ein besonderes Highlight ist die ruhige Feldrandlage, direkt angrenzend an malerische Weinberge. Hier genießen Sie nicht nur eine idyllische Aussicht, sondern auch ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre – wie ein täglicher Kurzurlaub vor der eigenen Haustür. Der gemütliche Grillbereich lädt zu geselligen Abenden ein, während die überdachte Terrasse mit elektrisch steuerbarem Sonnenschutz auch an heißen Tagen für angenehme Stunden im Freien sorgt. Der liebevoll angelegte Garten mit ganzjährigem Sichtschutz schenkt Ihnen dabei maximale Privatsphäre. Im Obergeschoss sorgt die gelungene Aufteilung mit drei Zimmern und einem großen Bad für ein komfortables und familienfreundliches Wohngefühl. Zur Ausstattung gehören elektrische Rollläden in allen Wohnräumen, sowie eine moderne, offene Einbauküche mit großzügiger Speisekammer – ideal für Kochliebhaber mit Platzbedarf. Ein separates Zimmer im Erdgeschossbereich und danebenliegendem WC eignet sich perfekt als Homeoffice-/Beratungszimmer. Des Weiteren verfügt das Haus über eine große Garage in L-Form mit einem integrierten Bereich für die Aufbewahrung von Fahrrädern und Gartengeräten etc. Zusätzliche PKW-Stellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten, sind ebenfalls vorhanden. Das Untergeschoss des Hauses ist ebenso gut durchdacht: Ein separater Gästebereich mit eigenem Duschbad bietet Privatsphäre für Besucher oder kann flexibel als Jugend- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Zudem gibt es einen Hauswirtschaftsraum, sowie einen zusätzlichen Kellerraum, der viel Stauraum bietet. Ein Dachboden ergänzt die Lagermöglichkeiten und ist eine praktische Lösung für die Aufbewahrung von Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden. Die gelungene Kombination aus Standort, Raumkonzept und Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einer begehrten Immobilie. Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

???????????????? ???? ?????????

- zwei moderne Duschbäder + Gäste-WC
- großzügiger Stauraum
- geringer Energieverbrauch trotz Beheizung aller Stockwerke auf Wohnraumtemperatur
- Garage in L-Form mit integriertem Lagerbereich + diverse Stellplätze
- östlich ausgerichtete Terrasse direkt am Feldrand
- südliche ausgerichtete Terrasse + Überdachung mit elektrischem Sonnenschutz
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Kamin mit separaten Warmluftzügen in den Flur und das Arbeitszimmer
- komfortable Speisekammer
- schöner, gepflegter Garten mit Palme
- Gästebereich mit privatem Duschbad im Untergeschoss (Kellerausführung als weiße Wanne mit Wohnraumhöhe und Fußbodenheizung)

Die Immobilie wird nach Kauf bis spätestens 31.07.2026 von den Eigentümern bewohnt bzw. ab Februar / März 2026 von den Eigentümern angemietet. Der Mietzins wird pauschal und individuell vereinbart.

??????? ???????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

??? ??? ??? ???????????

Etwa 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Mainz liegt Schwabenheim an der Selz. Eingebettet in die Hügelkette des unteren Selztals ist Schwabenheim vom Wein- und Obstanbau geprägt. Mit rund 2.650 Einwohnern ist Schwabenheim die größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheke, Postagentur, zwei Kirchen, zwei Tankstellen, Grundschule und Kindergarten ist der Ort Anziehungspunkt für die umliegenden Dörfer. Die Schwabenheimer Vereine sind ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens. Seit 1966 unterhält Schwabenheim eine Partnerschaft mit der französischen Gemeinde Chambole-Musigny. Durch zahlreiche Gewerbebetriebe und eine sehr gute Infrastruktur hat sich Schwabenheim zu einer modernen und attraktiven Wohngemeinde mit städtischem Charakter entwickelt. Längst ist der Ort weit über seine Grenzen hinaus für seine hervorragende Gastronomie bekannt. Nicht zuletzt deshalb wurde sie 2009 als staatlich anerkannte Fremdenverkehrsgemeinde ausgezeichnet. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die Winzerfeste laden zum Genießen ein. Verkehrsanbindung: Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße 428 gegeben, die durch den Ort führt. Die Bundesautobahnen 60 und 63 sind mit dem Auto in 10 bis 20 Minuten zu erreichen. Die Omnibusverkehrsgesellschaft Rhein-Nahe GmbH (ORN) betreibt drei Buslinien, die Schwabenheim mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden.

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 25420006 - 55270 Schwabenheim an der Selz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8 Ingelheim
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com