

Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Hof und Garten zum Kauf in Ingelheim-Heidesheim



55262 Heidesheim am Rhein

Details

ImmoNr	426	Nutzfläche	ca. 80 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	6,5
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	4
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 291 m ²
Kaufpreis	489.000,00 €	Baujahr	1991
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 141 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	154,7 kWh/(m ² a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Etagenzahl	3
Baujahr lt.	1991	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis		Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
wesentlicher	Gas	Balkon	Ja
Energieträger		Terrasse	Ja
Energieeffizienzklasse	E	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Befeuerung	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,8 km
Boden	Laminat, Fliesen, Linoleum (CH)	Dist. Grundschule (km)	2,1 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Realschule (km)	4,6 km
		Dist. Gymnasium (km)	5,9 km

Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Einfamilienhaus zum Kauf in Heidesheim, gelegen auf einem ruhig gelegenen Grundstück im hinteren Bereich einer Liegenschaft.

Das Grundstück ist über ein eingetragenes Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (Grunddienstbarkeit) erreichbar.

Das Einfamilienhaus stammt aus dem Baujahr 1991 und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand sowie eine großzügige Wohnfläche von 140,81 m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss und unterteilt sich wie folgt:

Insgesamt stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Balkon, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet und WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine gemütliche Essküche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der separate Bereich im Erdgeschoss mit eigenem Eingang. Hier befinden sich ein Fitnessraum, ein weiteres Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine Sitzecke mit direktem Zugang zum gepflegten Garten.

Mit dem nachträglichen Einbau einer Dusche, könnte der Bereich auch als separate Einliegerwohnung genutzt werden.

Das Haus präsentiert sich in einem einwandfreien und äußerst gepflegten Zustand und ist ohne größere Maßnahmen bezugsfertig.

Das Objekt ist teilweise unterkellert. Zudem stehen im Hofbereich Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Bei Interesse besteht zusätzlich die Möglichkeit, auch das Vorderhaus (siehe 3D-Rundgang) mit zu erwerben.

Sollten Sie Interesse an diesem Einfamilienhaus zum Kauf in Heidesheim haben, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inklusive aller Unterlagen sowie einen hochauflösenden 3D-Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Einfamilienhaus zum Kauf in Heidesheim mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: 140,81 m²
- Grundstücksanteil: ca. 291 m²
- Doppelverglaste Fenster
- Bodenbeläge: Laminat, Teppich und Fliesen
- Gepflegter Innenhof
- Teilweise unterkellert
- Zugang über eingetragenes Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (Grunddienstbarkeit)

Optional besteht bei Interesse die Möglichkeit, zusätzlich das Vorderhaus zu erwerben.

Lage

Heidesheim ist ein Stadtteil von Ingelheim im Landkreis Mainz-Bingen. Sie liegt im Norden von Rheinhessen, nur wenige Kilometer westsüdwestlich des bei der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz gelegenen Rheinknies. Heidesheim ist seit der kürzlichen Eingemeindung ein Stadtteil von Ingelheim am Rhein.

Es schließt sich am Ufer hinter dem Hochwasserdeich in etwa 82 m Höhe eine sandige Ebene an, die vom Spargel- und Obstanbau geprägt ist. Gleich hinter dem Deich liegt südwestlich der Königsklinger Aue Heidenfahrt, was genau wie Uhlerborn einer der zwei Ortsteile von Heidesheim ist.

Die verkehrsgünstige Lage nahe der A60 macht Heidesheim auch für Pendler interessant und eine gute Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist dadurch gewährleistet. Den internationalen Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 35 Minuten.

Durch den eigenen Bahnhof ist zudem eine sehr gute Zuganbindung in die Region gewährleistet. Die benachbarten größeren Städte Mainz und Ingelheim sind mit der Buslinie 620 gut zu erreichen.

In Heidesheim selbst finden Sie alles, was Sie für die Besorgungen im Alltag benötigen. Supermärkte, Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte und Apotheken. Außerdem sind auch einige Restaurants in Heidesheim vertreten.

Für die Jüngsten gibt es in Heidesheim neben einem Kinderhort und vier verschiedenen Kindergärten auch eine eigene Grundschule.

Die Steinhöfelschule, eine private Wirtschaftsschule, hat seit 2015 ihren zweiten Standort in Heidesheim. Zudem befinden sich weiterführende Schulen wie die Realschule plus und das Gymnasium in dem nur ca. 5 km entfernten Ingelheim.

In Heidesheim und der Umgebung gibt es Folgende Bildungsmöglichkeiten:

- Grundschule an der Sandmühle
- Steinhöfelschule Heidesheim
- IGS Ingelheim
- Sebastian-Münster Gymnasium Ingelheim
- Kaiserpfalz-Realschule plus

Sonstige Angaben

Als Ihre Experten für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häuser im Raum Ingelheim, Mainz, Bingen, Wiesbaden und Umgebung.

Haben Sie schon einmal über einen Verkauf nachgedacht?

Wir bieten Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an!

Besuchen Sie jetzt unsere Homepage und lassen Sie Ihre Immobilie direkt und unverbindlich bewerten:

<https://www.hochdrei-immobilien.de/leistungen/immobilienbewertung.htm>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**SICHER,
PROFESSIONELL
& ZUVERLÄSSIG**

**IHR IMMOBILIEN-
VERKAUF IN DEN
BESTEN HÄNDEN!**

hochdrei-immobilien.de



Hochdrei Immobilien 1



Sitzbereich am Garten Nr. 6A



Garten Nr. 6A



Terrasse Nr. 6A



Gartenküche Nr. 6A



Gäste WC EG Nr. 6A



Wohnzimmer OG Nr. 6A



Badezimmer OG Nr. 6A



Küche OG Nr. 6A



Küche OG Nr. 6A



Hauswirtschaftsraum OG Nr. 6A



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG Nr. 6A



Schlafzimmer DG Nr. 6A



Ankleidezimmer DG Nr. 6A



Büro DG Nr. 6A



Badezimmer DG Nr. 6A



Garage Nr. 6A



Garten Hinterhaus



Garten Hinterhaus Bild 2



Garten Hinterhaus Bild 3



Dollhouse

Erdgeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss



Obergeschoss

Dachgeschoss



Dachgeschoss