Familienglück: Wohnen in naturnaher Lage- Einfamilienhaus zum Kauf in Ingelheim-Nord



55218 Ingelheim

Details

ImmoNr	428	Anzahl Zimmer	6,5
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	5
Objekttyp	Reihenmittel	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 276 m^2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	469.000,00 €	Baujahr	1974
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Zustand	Gepflegt
		Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 128 m^2	Endenergiebedarf	171 kWh/(m^2a)

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Befeuerung	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	2023	Boden	Fliesen, PVC
		Heizungsart	Gasheizung
		Etagenzahl	3
wesentlicher Energieträger	Gas	Stellplätze	1 Garage
		Balkon	Ja
Energieeffizienzklasse	F	Verfügbar ab (Text)	ab sofort

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1974 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 128 m^2 Wohnfläche zzgl. eines ausgebauten Dachstudios (ca. 30 m^2) bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss finden Sie das große und helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Das Obergeschoss verfügt über vier gut geschnittene Schlafzimmer (ideal als Kinder-, Schlaf- oder Gästezimmer), Zugang zu den Balkonen- die zusätzlichen Freiraum bieten, sowie ein Badezimmer, welches vor wenigen Jahren vollständig saniert wurde.

Das ausgebaute Dachstudio mit eigener Single-Küche und separatem Badezimmer eignet sich perfekt als Homeoffice oder Rückzugsort für größere Kinder.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben ausreichend Stauraum auch zwei weitere Zimmer, hervorragend nutzbar zum Beispiel als Hobby -oder Fitnessraum.

In den vergangenen Jahren wurden diverse Erneuerungen vorgenommen (z.B. Fenster, Fassade, Heizung), sodass sich die Immobilie in einem soliden Zustand präsentiert.

Das Grundstück umfasst ca. 276 m^2. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sowie eine Garage sorgen für komfortables Parken.

Die Lage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum Rhein und dem Naturschutzgebiet – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Ruhesuchende.

Sollten Sie Interesse an diesem besonderen Objekt zum Kauf in Ingelheim haben, so nehmen Sie Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inkl. aller Unterlagen und unserem hochauflösenden 3D Rundgang.

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Einfamilienhaus mit folgenden Ausstattungsmerkmalen zum Kauf in Ingelheim-Nord:

- 6,5 Zimmer
- Wohnfläche: 128m^2 +Dachstudio (ca. 30m^2)
- Grundstücksgröße 276m^2
- Gas-Zentralheizung (2022)
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Terrasse
- drei Balkone
- Garten
- Garage
- KfZ-Stellplatz

Lage

Ingelheim am Rhein ist eine attraktive, große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Mit heute rund 36.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutenden Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region Rheinhessen.

Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Über zwei Anschlussstellen an die A60 ist Ingelheim optimal in das überregionale Autobahnnetz eingebunden. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 30 Minuten erreichbar, ebenso der Flughafen Frankfurt-Hahn.

Die nahegelegene Landeshauptstadt Mainz befindet sich nur rund 20 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Lage am Rhein sowie die sehr gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Der Bahnhof Ingelheim wird regelmäßig von Regionalzügen bedient und bietet direkte Verbindungen unter anderem nach Mainz, Frankfurt, Bingen, Koblenz und Bad Kreuznach. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz mit mehreren Stadt- und Regionalbuslinien, die eine komfortable Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden gewährleisten.

Auch in puncto Bildung ist Ingelheim hervorragend aufgestellt: Mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen wie das Sebastian-Münster-Gymnasium, eine Integrierte Gesamtschule sowie eine Realschule plus bieten ein breites Bildungsangebot. Darüber hinaus stehen eine Berufsbildende Schule und Fördereinrichtungen zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Betreuungsangebot: Zahlreiche Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet gewährleisten eine gute Versorgung im Bereich der frühkindlichen Bildung.

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Die Kombination aus naturnaher Lage am Rhein, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Ingelheim zu einem äußerst gefragten Wohnort.

Sonstige Angaben

Als Ihr Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häusern 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.html

Oder melden Sie sich telefonisch unter 06132 - 714 93 83.
Alternativ besuchen Sie uns auch persönlich in unserem Ladengeschäft in der Bahnhofstraße 22 in Ingelheim.
Wir freuen uns auf Sie!

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Hochdrei Immobilien 1



Hochdrei Immobilien 2



Hochdrei Immobilien 3



Balkon EG



Flur EG



Küche EG

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Küche EG



Gäste-WC



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Treppenhaus 1.OG



Schlafzimmer 1

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Wohnküche DG

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Wohnküche DG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Garten



Rückansicht



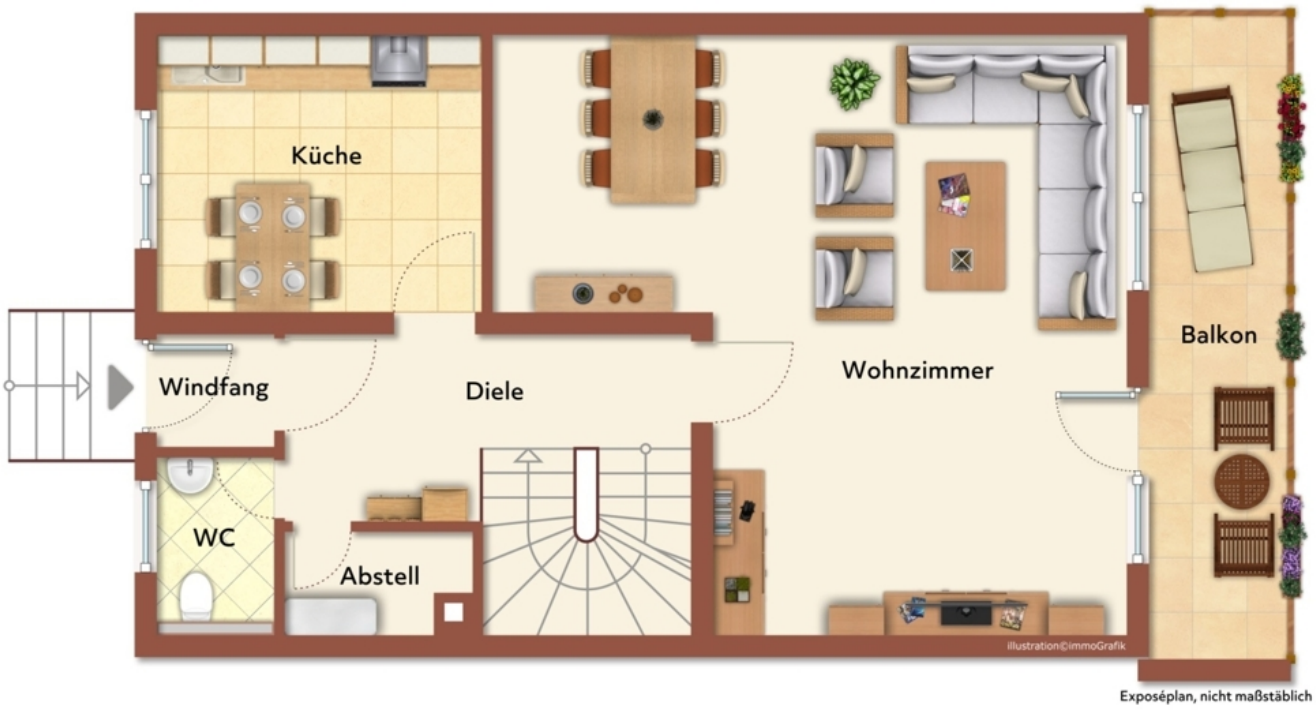
Dollhouse

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

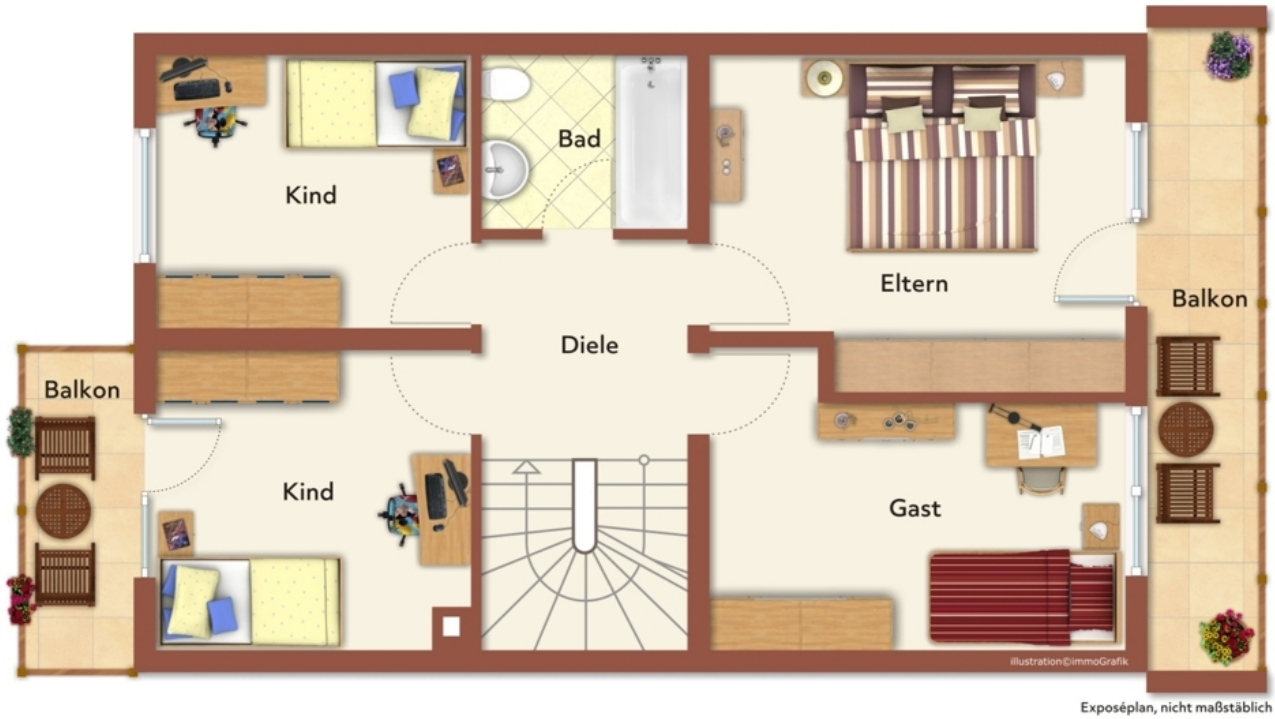
Erdgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Obergschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

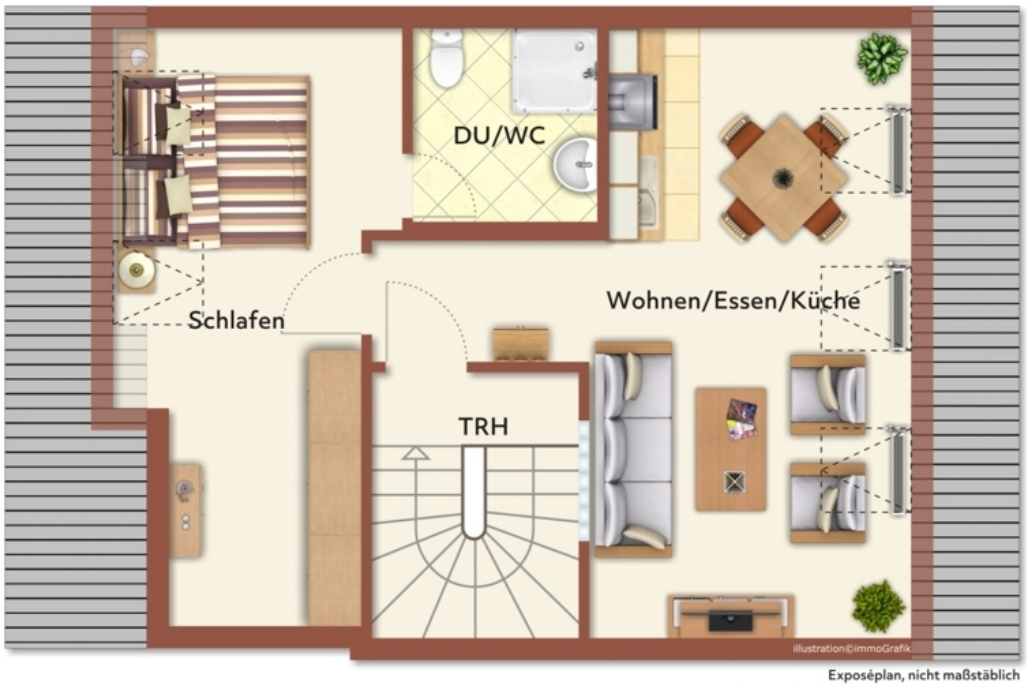
1. Obergeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de

Kellergschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Katharina Kern
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 - 714 93 83

E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de