# Energieeffizienter Wohntraum mit riesigem Garten zum Kauf in Engelstadt




55270 Engelstadt

## Details

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 430 |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Kaufpreis | 549.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.. |
| Wohnfläche | ca. 236 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | ca. 695 $m^2$ |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Baujahr | 2019 |
| Zustand | Neuwertig |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 29,6 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 29.04.2036 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr lt. Energieausweis | 2019 | Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe | Boden | Laminat, Fliesen |
| | | Heizungsart | Wärmepumpe |
| | | Etagenzahl | 2 |
| Energieeffizienzklasse | A+ | Terrasse | Ja |

## Beschreibung

Dieses im Jahr 2019 fertiggestellte Energieeffizienzhaus vereint modernes Design mit einer unvergleichlichen Naturlage in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand von Engelstadt. Auf einem großzügigen Grundstück von 695 $m^2$ bietet dieses Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 236 $m^2$ Raum für höchste Ansprüche und individuelle Entfaltung. Dank der modernen Luft/Wasser-Wärmepumpe und der hochwertigen Bauweise erfüllt die Immobilie zeitgemäße energetische Standards.

Das Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Erdgeschoss, das durch beeindruckende Panoramafenster eine fließende Verbindung zur ca. 32 $m^2$ großen Terrasse und dem weiten, unverbauten Blick in die angrenzenden Felder schafft. Der offene Grundriss integriert Kochen, Essen und Wohnen zu einer harmonischen Einheit auf über 50 $m^2$.

Im Untergeschoss befindet sich neben den Schlafräumen eine multifunktional nutzbare, massive Werkstatt, die ideale Bedingungen für Hobbys oder Handwerk bietet.

Da es sich um einen Neubau handelt, befinden sich einzelne Arbeiten noch in der Fertigstellung – hierzu zählen unter anderem der Außenputz sowie das Badezimmer im Untergeschoss, das derzeit noch im Rohbauzustand ist- dies eröffnet Ihnen die Chance, Ihre persönlichen Vorstellungen bei der Gestaltung und Materialwahl individuell zu verwirklichen.

Der Außenbereich überzeugt durch einen weitläufigen, sonnigen Gartenbereich, den Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor dem Haus. Dieses Objekt ist die ideale Wahl für Familien oder Individualisten, die modernes Wohnen in einer exklusiven, ruhigen Lage mit Blick ins Grüne suchen.

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.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

## Ausstattung

Energieeffizientes Einfamilienhaus zum Kauf in Engelstadt mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baujahr 2019
- Wohnfläche: 235,69m$^2$
- Grundstücksgröße: 695m$^2$
- Abstellraum
- große Werkstatt
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Gäste-WC
- Speicher
- großer Garten
- große Terrasse
- Parkmöglichkeiten am Haus

## Lage

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Rheinhessens verbindet die Ortsgemeinde Engelstadt traditionellen Charme mit moderner Lebensqualität. Als Teil der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Landkreis Mainz-Bingen ist der Ort bis heute von Landwirtschaft, Obst- und Weinbau geprägt. Das Ortsbild besticht durch einen historischen Kern, der harmonisch durch attraktive Neubaugebiete in den Randlagen ergänzt wird.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine ideale Balance zwischen ländlicher Idylle und schneller Erreichbarkeit: Über die Kreisstraßen 16 und 17 sind die Autobahnanschlüsse in Nieder-Olm (A63), Ingelheim (A60) und Gau-Bickelheim (A61) jeweils nur etwa 10 km entfernt.

Geschichtlich blickt Engelstadt auf eine lange Tradition zurück, die bis zur ersten urkundlichen Erwähnung als „Engilestat“ im Jahr 941 reicht. Eine besondere historische Bedeutung erlangte der Ort im Frühjahr 1945, als der Mainzer Bischof Albert Stohr hier Zuflucht vor den Nationalsozialisten fand. Er blieb bis zum Einrücken der US-Armee verborgen und kehrte am 24. März 1945 nach Mainz zurück, um dort den Wiederaufbau von Kirche und Land einzuleiten. Heute ist Engelstadt ein ruhiger, geschichtsträchtiger Wohnort, der vor allem durch seine unverbauten Ausblicke in die Natur und die herzliche Gemeinschaft überzeugt.

## 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!

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

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



Vorderansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich

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



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppe

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



Terrasse



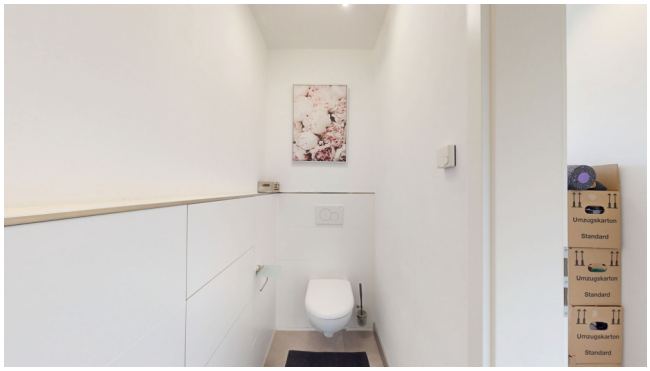
Tageslichtbadezimmer



Tageslichtbadezimmer



Gäste-WC



Gäste-WC



Schlafzimmer

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



Zugang zum Garten



Flur



Wohn- /Arbeitsbereich UG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

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



Dollhouse-View

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**




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

**Untergeschoss**




Untergeschoss

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