

Modernisiertes Zweifamilienhaus auf 796 m² Grundstück zum Kauf in Ingelheim-Heidesheim



55262 Heidesheim am Rhein

Details

ImmoNr	445	Nutzfläche	ca. 94 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	9
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	6
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 796 m ²
Kaufpreis	690.000,00 €	Anzahl sep. WC	1
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Baujahr	1978
Wohnfläche	ca. 307 m ²	Zustand	Modernisiert
		Energieausweis	Verbrauchsausweis

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

Endenergieverbrauch	86,8 kWh/(m ² a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Boden	Fliesen, Parkett
Baujahr lt.	2021	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis		Etagenzahl	3
wesentlicher	Gas	Kabel Sat TV	Ja
Energieträger		Stellplätze	3 Freiplätze
Energieeffizienzklasse	C	Balkon	Ja

Beschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus mit 307,06 m² Wfl. in begehrter Wohnlage von Heidesheim bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder als Kapitalanlage.

Die Immobilie wurde 1978 in Fertigbauweise errichtet und 1988 durch den genehmigten Ausbau des Dachgeschosses erweitert. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So verfügt das Haus unter anderem über doppelt verglaste Fenster aus dem Jahr 2012, eine moderne Gas-Brennwertheizung aus 2021 sowie eine Photovoltaikanlage. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 796 m² und bietet neben einem gepflegten Garten auch drei Stellplätze.

Über das abgeschlossene Treppenhaus gelangen Sie sowohl in die Erdgeschosswohnung als auch in die Wohnung im Obergeschoss.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich inklusive Kamin und direktem Zugang zum großen Balkon. Von hier aus gelangen Sie bequem in den Garten. Ergänzt wird die Wohnung durch eine separate Küche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen direkten Zugang in den Kellerbereich.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit hohen Decken, angrenzender Küche sowie Zugang zum Balkon. Darüber hinaus stehen drei Schlafzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum rundet das Raumangebot dieser Einheit ab.

Im Kellergeschoss befinden sich zusätzlich ein weiteres Badezimmer, eine Küche, ein großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten sowie ein Waschraum.

Die Dachgeschosswohnung ist derzeit für 900,00 € Kaltmiete monatlich bzw. 10.800,00 € p.a. vermietet, was die Immobilie auch für Kapitalanleger interessant macht.

Sollten Sie Interesse an diesem freistehenden Zweifamilienhaus zum Kauf in Heidesheim haben, so nehmen Sie Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen Unterlagen sowie unseren hochauflösenden 3D-Rundgang.

Ausstattung

Zweifamilienhaus zum Kauf in Heidesheim mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

Freistehendes Zweifamilienhaus

- Baujahr 1978, genehmigter Dachgeschossausbau 1988
- Wohnfläche Erdgeschoss: 135,56 m²
- Wohnfläche Untergeschoss: 78,18 m²
- Wohnfläche Dachgeschoss (vermietet): 93,32 m²
- Grundstücksgröße: ca. 796 m²

Modernisierungen

- Doppelverglaste Fenster (2012)
- Fassadendämmung (2013)
- Photovoltaikanlage mit ca. 8,3 kWp (2013)
- Modernisierung der Erdgeschosswohnung (2011–2017)
- Gas-Brennwertheizung (2021)
- Ausbau des Untergeschosses mit Wintergarten (2022)

Ausstattung

- Parkett- und Fliesenböden
- Kamin im Wohnbereich der Erdgeschosswohnung
- Balkon mit Zugang zum Garten
- Unterkellert

Außenbereich

- Gepflegter Garten
- Drei Stellplätze

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.



Wohnzimmer EG 2



Bad UG



Wohnzimmer EG 1



Balkon EG



Küche EG



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG



Bad EG



Küche UG



Wohnbereich UG 1



Wohnbereich UG 2



Wintergarten UG 1



Wintergarten UG 2



Wohnzimmer DG



Eingang



Dollhouse-View

Erdgeschoss



Grundriss EG

Untergeschoss



Grundriss UG

Dachgeschoss



Grundriss DG