Liebevoll restauriertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und Garten zum Kauf in Ober-Ingelheim



55218 Ingelheim am Rhein

Details

ImmoNr	454
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	625.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..
Wohnfläche	ca. 143 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 562 m^2
Baujahr	1876
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	233,79 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	13.04.2036

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.	2000	Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Energieausweis			
wesentlicher Energieträger	Gas	Heizungsart	Zentralheizung
		Etagenzahl	2
Energieeffizienzklasse	G	Terrasse	Ja
Befeuerung	Gas	Verfügbar ab (Text)	ab sofort

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahre 1876, vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und befindet sich in begehrter Lage nahe der Burgmauer im historischen Ortskern von Ingelheim. Anfang der 2000er Jahre wurde die Immobilie liebevoll und umfassend saniert, wobei besonderer Wert auf den Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz gelegt wurde. Freigelegte Bruchsteinmauern und sichtbares Gebälk verleihen dem Haus eine warme, authentische Atmosphäre und unterstreichen den einzigartigen Charme.

Die Wohnfläche von ca. 143 m^2 verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer, ein Büro, das moderne Tageslichtbadezimmer sowie der Heizungsraum, der auch als Waschküche fungiert. Das Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses mit dem großzügigen, lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, einer stilvollen Einbauküche sowie einem weiteren Schlafzimmer.

Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss mit einem Ausbaupotenzial von über 90 m^2 – ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder ein Homeoffice nach individuellen Vorstellungen.

Das 562 m^2 große Grundstück bietet neben einer Einfahrt mit PKW-Stellmöglichkeiten eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Ein alter, gewachsener Ahornbaum sorgt für eine idyllische Atmosphäre. Ergänzt wird das Außenangebot durch eine große Scheune, von der aus ein weiteres Gartenstück erreichbar ist – perfekt für Hobby, Lager oder kreative Nutzungsideen.

Ein besonderes Zuhause für Liebhaber historischer Bausubstanz mit viel Platz zur Entfaltung in zentraler, dennoch ruhiger Lage.

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

Einfamilienhaus mit folgenden Ausstattungsmerkmalen zum Kauf in Ober-Ingelheim:

- 5 Zimmer
- Wohnfläche 143m^2
- Gas-Zentralheizung (2000)
- Tageslichtbadezimmer
- Terrasse
- Hofeinfahrt
- Scheune
- Garten
- ca. 90m^2 Ausbaupotenzial im DG

Lage

Ingelheim am Rhein ist die Kreisstadt des Landkreises Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz und zählt rund 36.000 Einwohner. Die Stadt vereint hohe Lebensqualität, eine starke Wirtschaft und eine hervorragende Infrastruktur im Herzen der Metropolregion Rhein-Main.

Über die beiden Anschlussstellen zur Autobahn A60 ist Ingelheim optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt Mainz liegt nur rund 20 Kilometer entfernt, Wiesbaden und Frankfurt am Main sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main sowie der Flughafen Frankfurt-Hahn sind bequem mit dem Auto zu erreichen.

Der Bahnhof Ingelheim bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen nach Mainz, Wiesbaden, Frankfurt am Main, Bingen, Koblenz, Bad Kreuznach und Saarbrücken. Direkt am Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), von dem zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien alle Stadtteile sowie die umliegenden Gemeinden erschließen.

Als Wirtschaftsstandort ist Ingelheim insbesondere durch den internationalen Pharmakonzern **Boehringer Ingelheim**, einen der größten Arbeitgeber der Region, geprägt. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein vielfältiges Angebot an mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen sowie Kindertagesstätten. Ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit zahlreichen Sport-, Musik- und Brauchtumsvereinen, modernen Sportanlagen, Rad- und Wanderwegen sowie Veranstaltungen trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Kombination aus leistungsfähiger Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie der attraktiven Lage am Rhein macht Ingelheim zu einem zukunftsorientierten und lebenswerten Standort für Unternehmen, Fachkräfte und Familien.

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

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



Flur EG



Flur EG



Büro EG



Zimmer EG



Badezimmer



Badezimmer

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



Badezimmer



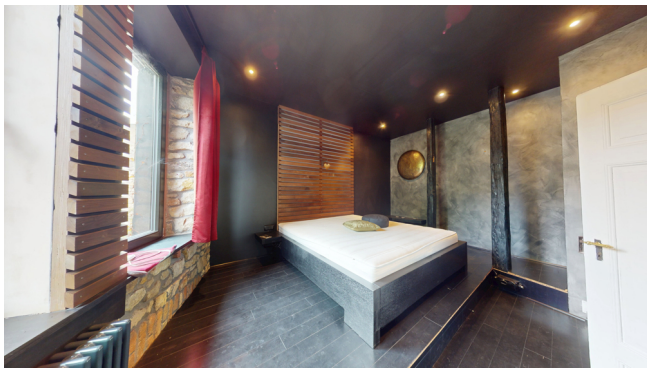
Flur 1.OG



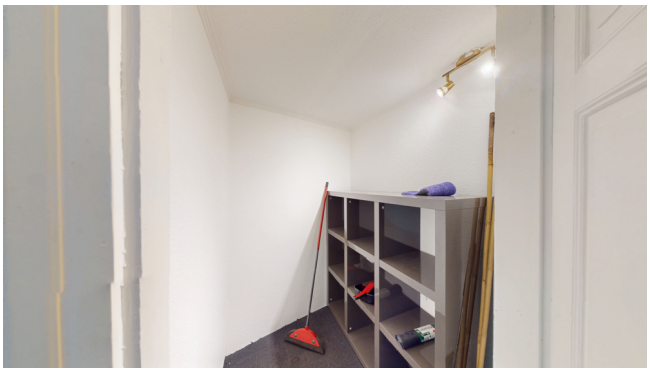
Flur 1.OG



Flur 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Abstellraum 1.OG

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

Tel.: 06132 - 714 93 83

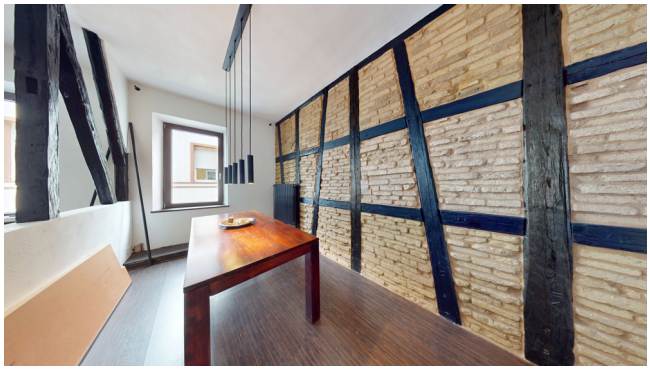
E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Küche 1.OG



Wohn- und Esszimmer 1.OG



Essbereich 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Dachboden



Dachboden

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



Einfahrt



Haustür



Hof mit Terrasse



Scheune



Scheune



Scheune

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

Tel.: 06132 - 714 93 83

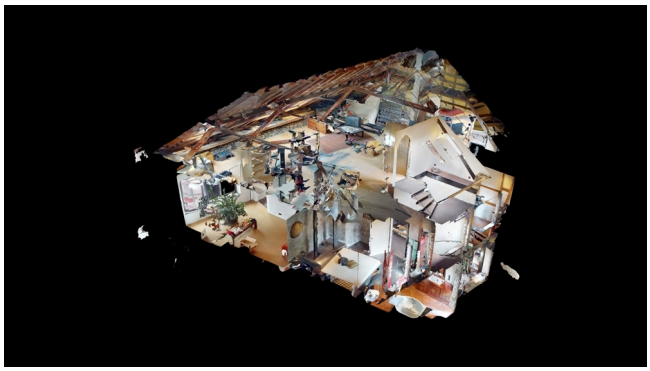
E-Mail: kern@hochdrei-immobilien.de



Scheune



Garten



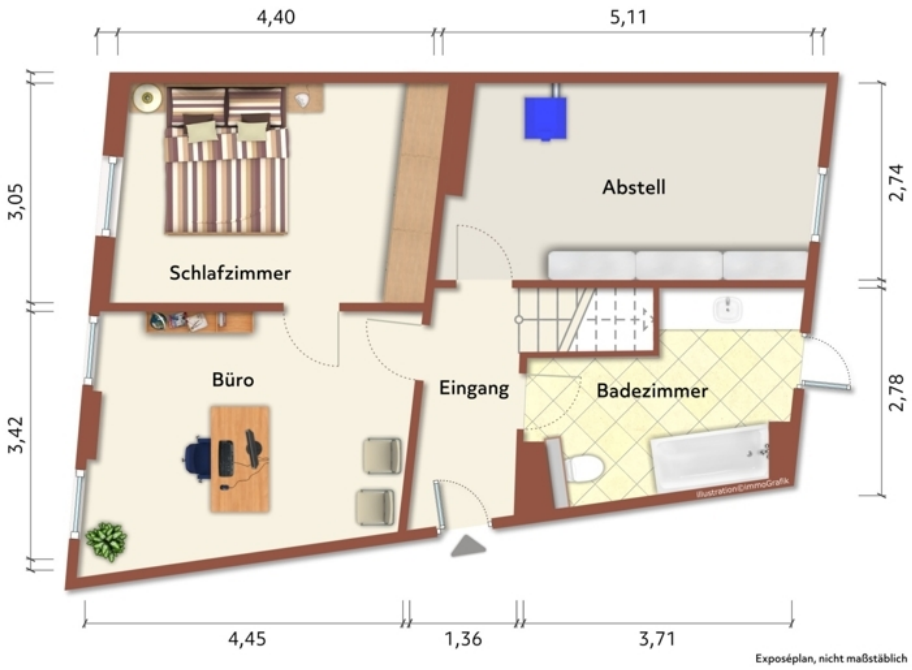
Dollhouse-View

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

Obergeschoss



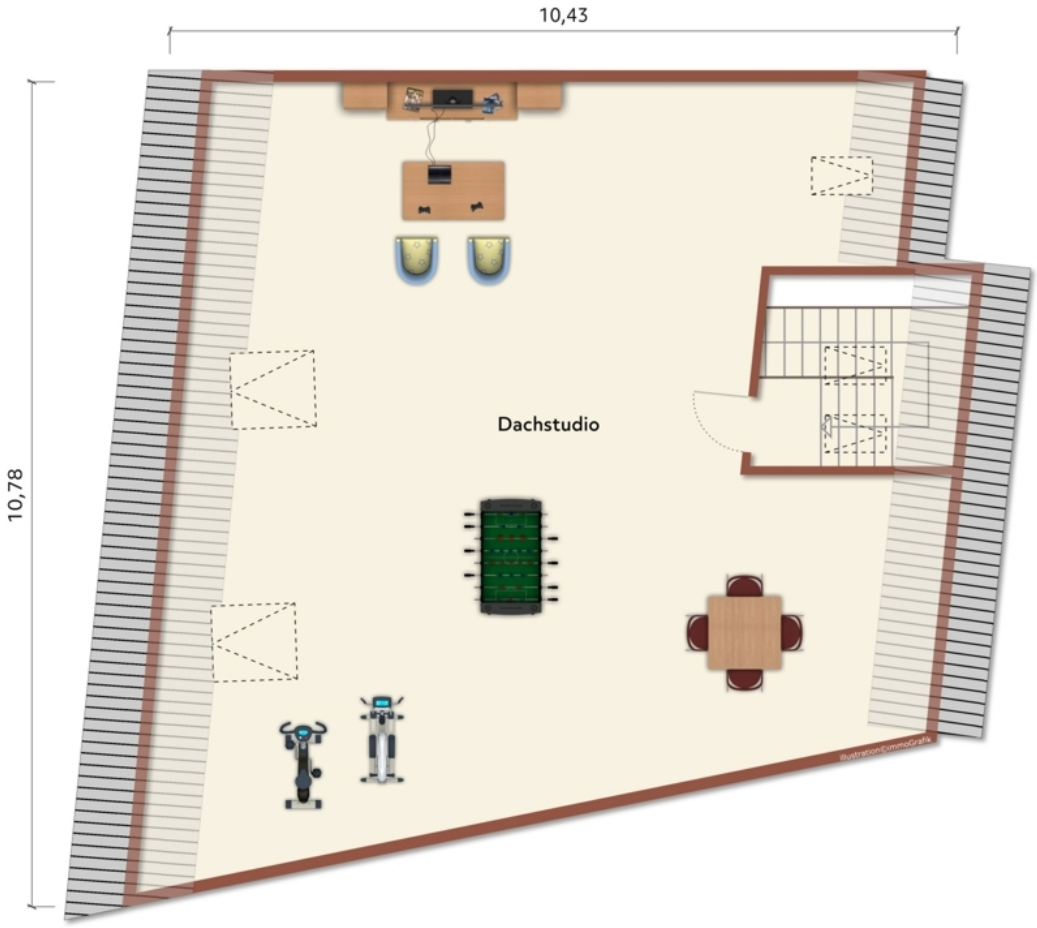
Obergeschoss

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