

Sonniges Baugrundstück mit Dreifamilienhaus und charmanter Werkstatt zum Kauf in Nieder-Ingelheim



55218 Ingelheim am Rhein

Details

ImmoNr	458	Wohnfläche	ca. 243 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	6
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus	Anzahl Schlafzimmer	3
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 916 m ²
Kaufpreis	699.000,00 €	Vermietbare Fläche	ca. 243 m ²
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Ladenfläche	ca. 20 m ²
		Anzahl sep. WC	1
		Gewerbefläche	ca. 45 m ²

Baujahr	1900	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Boden	Laminat, Fliesen
Energieausweis	Bedarfsausweis	Heizungsart	Gasheizung
Endenergiebedarf	232,2 kWh/(m ² a)	Etagenzahl	2
Energieausweis gültig bis	12.08.2028	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr lt.	2024	Stellplätze	2 Freiplätze
Energieausweis			2 Garagen
wesentlicher	Gas	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieträger		Vermietet	Ja
Energieeffizienzklasse	G	Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein sonniges Baugrundstück samt vermietetem Dreifamilienhaus mit einer separater Gewerbeinheit und einer ehemaligen Schreinerwerkstatt zum Kauf in Nieder-Ingelheim.

Hier haben Sie die Möglichkeit Bauen, Wohnen und Arbeiten in schöner Ingelheimer Lage zu kombinieren.

Das Baugrundstück verfügt über eine Größe von ca. 440 m².
Die optimale Fläche für ein Einfamilienhaus mit schönem Garten.

Die Aufteilung der restlichen Immobilie gestaltet sich im Einzelnen wie folgt.

Wohnung 1 2ZKB knapp 65 m²:
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist frei zum 31.05.2026.

Wohnung 2 2ZKB knapp 56 m²:
Diese Wohnung ist ebenfalls vermietet und wird aktuell gewerblich genutzt.

Wohnung 3 2ZKB knapp 58 m²:
Diese Einheit wurde im Jahr 2022 komplett saniert, ist aktuell vermietet.

Im Innenhof ist noch ein separater Waschraum für die Mieter gelegen und die 30 m² Dachterrasse über der Doppelgarage steht den Mietern ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

Über den Hof gelangen Sie auch in die ehemalige Schreinerwerkstatt und die Doppelgarage.
Neben der Garage führt ein Weg in den großen und sonnigen Garten, der noch ein Baufenster für Sie bereithält.
Somit können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim auf einem sonnigen und eingewachsenen Grundstück verwirklichen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot von einer kleinen Gewerbeeinheit (Ladengeschäft), welches nach Absprache freigestellt werden könnte.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf insgesamt 30.750,00 €

Beheizt wird das Anwesen aktuell über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2024.

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Baugrundstück, 3 Parteienhaus, Werkstatt und Ladengeschäft zum Kauf in Nieder-Ingelheim mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baugrundstück ca. 440 m²
- Baujahr Vorderhaus um 1900
- 1997 umgebaut zu aktuellem Grundriss
- Drei Wohneinheiten
- Eine Gewerbeeinheit
- Separate Werkstatt mit zusätzlichem Dachboden
- Gas-Brennwerttherme aus 2024
- Großer Hofbereich
- Doppelverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen aus den Jahren 1987, 1997 und 2022
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Waschraum im Hof
- Gewölbekeller
- Garten / Bauplatz
- Parkmöglichkeiten im Hof
- Doppelgarage

Lage

Ingelheim am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Die schöne Kreisstadt mit über 26.400 Einwohnern ist über zwei direkte Autobahnanschlüsse an die A60 mit den wichtigsten europäischen Verkehrsadern verbunden.

Der Rhein-Main-Flughafen Frankfurt sowie der Flughafen Frankfurt-Hahn sind per Auto schnell zu erreichen.

Die Landeshauptstadt Mainz (Rheinland-Pfalz) liegt nur 20 Kilometer von Ingelheim am Rhein entfernt.

Weitere Standortvorteile sind die direkte Lage am Rhein und die guten Zugverbindungen.

In Ingelheim gibt es einen Bahnhof, der von Regionalzügen der Deutschen Bahn und der Transregio-Mittelrheinbahn mit direkten Verbindungen nach Mainz und Frankfurt sowie Verbindungen nach Bingen, Koblenz, Bad Kreuznach und Saarbrücken bedient wird.

In unmittelbarer Bahnhofsnähe befindet sich auch der Zentrale Omnibusbahnhof, von dem drei Stadtbuslinien (611, 612, 613) zu Zielen in verschiedenen Stadtteilen fahren. Vier regionale Linien (620, 640, 643, 75) mit den Zielen Mainz, Ober-Hilbersheim, Gau-Algesheim und Heidesheim erschließen die Umgebung.

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.



Baugrundstück Bild 2



Baugrundstück



Blick in den Innenhof



Eingang Whg 1



Küche Whg 1



Schlafzimmer Whg 1



Bad Whg 1



Wohnzimmer Whg 1



Eingang Whg 2



Wohnzimmer Whg 2



Innenhof



Eingang Whg 3



Küche Whg 3



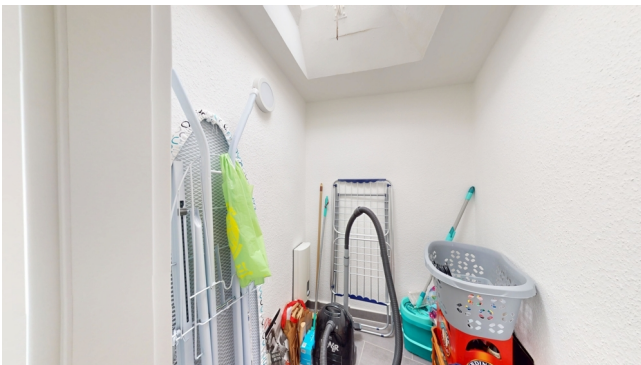
Flur Whg 3



Wohnzimmer Whg 3



Schlafzimmer Whg 3



Abstellkammer Whg 3



Bad Whg 3



Werkstatt



Gewölbekeller



Waschraum



Hof



Gartenansicht Werkstatt



Scheune



Scheune



Puppenhausansicht

Erdgeschoss



Exposiplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss