

## Neubau: Doppelhaushälfte mit Garage zum Kauf in Engelstadt



55270 Engelstadt

### Details

ImmoNr	345	Anzahl Zimmer	4
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	3
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 50 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Vermietbare Fläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	289.000,00 €	Anzahl sep. WC	1
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Baujahr	2024
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	24 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Energieausweis gültig bis	08.06.2032	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	2024	Etagenzahl	3
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
wesentlicher	Gas	Stellplätze	1 Garage
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieeffizienzklasse	A+	Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Befeuerung	Gas	Dist. Grundschule (km)	4,8 km
Boden	Estrich, Fliesen	Dist. Realschule (km)	8 km
		Dist. Gymnasium (km)	14 km

## Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Neubau-Doppelhaushälfte zum Kauf in zentraler Lage von Engelstadt.

Das Haus wurde 2024 in energieeffizienter Holz- Ständerbauweise fertiggestellt und unterteilt sich im Einzelnen wie folgt:

In das Haus gelangen Sie über eine 3-stufige Treppe mit Windfang.

Empfangen werden Sie von einem hellen Flurbereich mit einer Buchenholztreppe inkl. LED-Beleuchtung, die auf direktem Wege ins Obergeschoss führt.

Zunächst erwartet Sie im Erdgeschoss ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein Schlafzimmer samt angrenzendem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Im Obergeschoss befindet sich der großzügiger Wohn- und Essbereich. Die Küche integriert sich in den Wohnraum und bietet einen perfekten Blick auf die Umgebung. Zudem befindet sich auf dieser Etage noch ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und das zweite Badezimmer mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken.

Über dem Badezimmer befindet sich noch eine Speicherraum, in der sich die Gas-Brennwerttherme befindet.

Dieser Raum kann auch als Abstellraum genutzt werden.

Da bei dieser Doppelhaushälfte sehr darauf geachtet wurde, dass der Käufer seine eigenen Ideen umsetzen kann, befinden sich noch keine Böden und auch keine Türen darin. Diese wären noch vom Käufer nach eigenem Geschmack einzurichten.

Abgerundet wird dieses attraktive und moderne Wohnangebot von einer Garage.

Sollten Sie Interesse an dieser Doppelhaushälfte zum Kauf in Engelstadt haben, so nehmen Sie Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inkl. aller Unterlagen und unseren hochauflösenden 3D Rundgang mit dem Sie diesen geräumigen Familientraum bereits ganz bequem und in Ruhe von zu Hause aus besichtigen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Doppelhaushälfte in Engelstadt mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baujahr 2024
- Haus nach WEG geteilt
- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 23 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Dreifachverglaste Fenster für Schallschutz und Wärme
- Gegensprechanlage
- Gas-Zentralheizung
- Garage

## Lage

Die Ortsgemeinde Engelstadt liegt im Nordwesten Rheinhessens in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, im Landkreis Mainz-Bingen. Engelstadt ist heute ein überwiegend wein- und obstbaulich und von der Landwirtschaft geprägter Ort, eingebettet in die schöne, rheinhessische Hügellandschaft - eine typische, ländliche Gemeinde mit altem Ortskern und Neubaugebieten in den Ortsrandlagen. Sie erreichen Engelstadt über die Kreisstraßen 16 und 17; die nächsten Anschlussstellen an Bundesautobahnen sind in etwa 10 km Entfernung in Nieder-Olm (A63), Ingelheim (A60) und Gau-Bickelheim (A61).

Der Ort wurde 941 erstmals in einer Urkunde als Engilestater erwähnt.

Der Mainzer Bischof Albert Stohr fand in Engelstadt im Frühjahr 1945 vor den Nationalsozialisten Zuflucht und tauchte bis zum Vorrücken der amerikanischen Armee unter. Drei Tage nach der Einnahme der Stadt Mainz durch die Amerikaner kehrte Stohr am 24. März 1945 in seine Bischofsstadt zurück und begann den Wiederaufbau der Kirche und des Landes.

## 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.

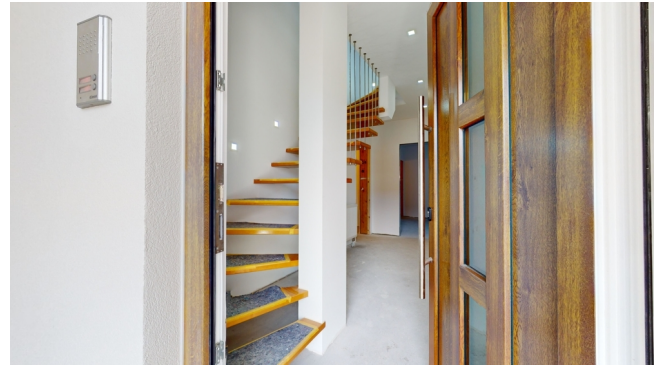
Wir freuen uns auf Sie!

## 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.



Außenansicht



Eingangsbereich



Flur



Hauswirtschaftsraum-EG



Schlafzimmer-1-EG 1



Schlafzimmer-1-EG



Badezimmer-1-EG



Wohn-und Essbereich-OG



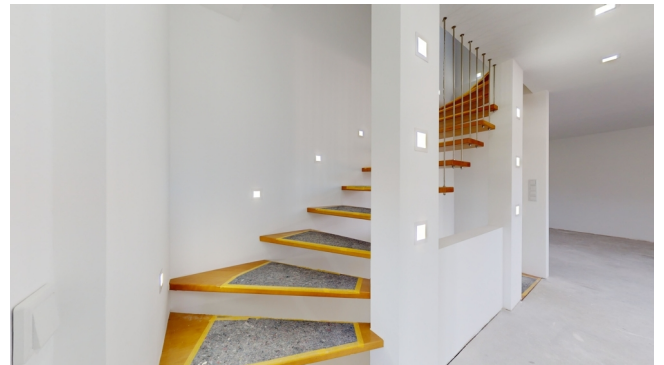
Wohn-Ess-und Küchenbereich-OG



Gäste-WC-OG



Gäste-WC-OG 1



Treppenhaus



Badezimmer-2-DG 1



Badezimmer-2-DG



Schlafzimmer-2-DG

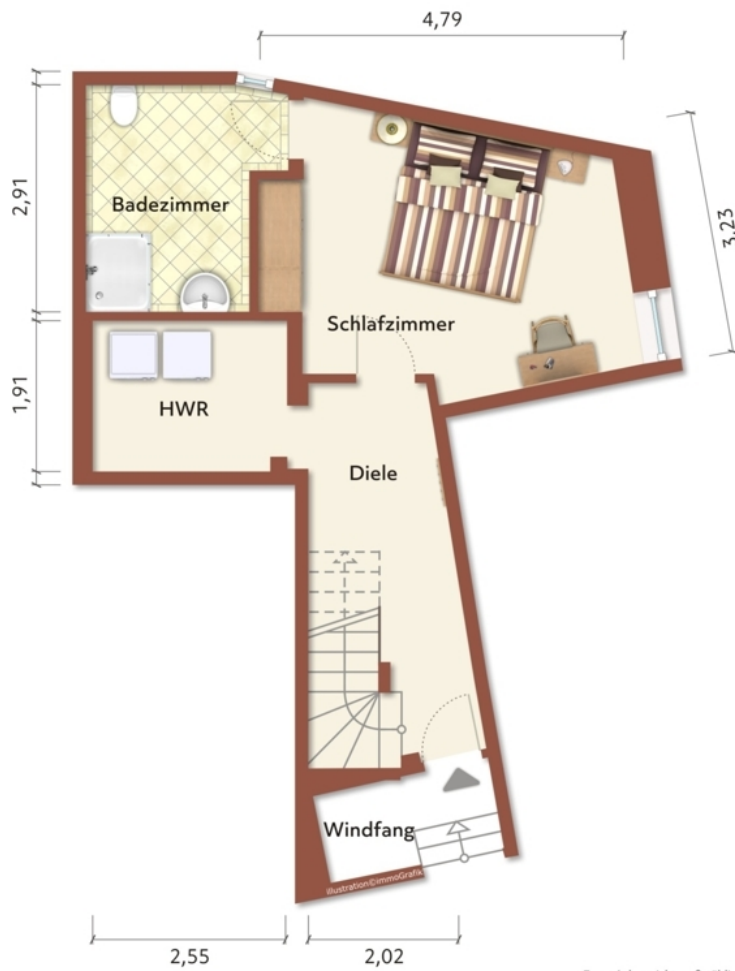


Schlafzimmer-3-DG 1



Schlafzimmer-3-DG

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Erdgeschoss



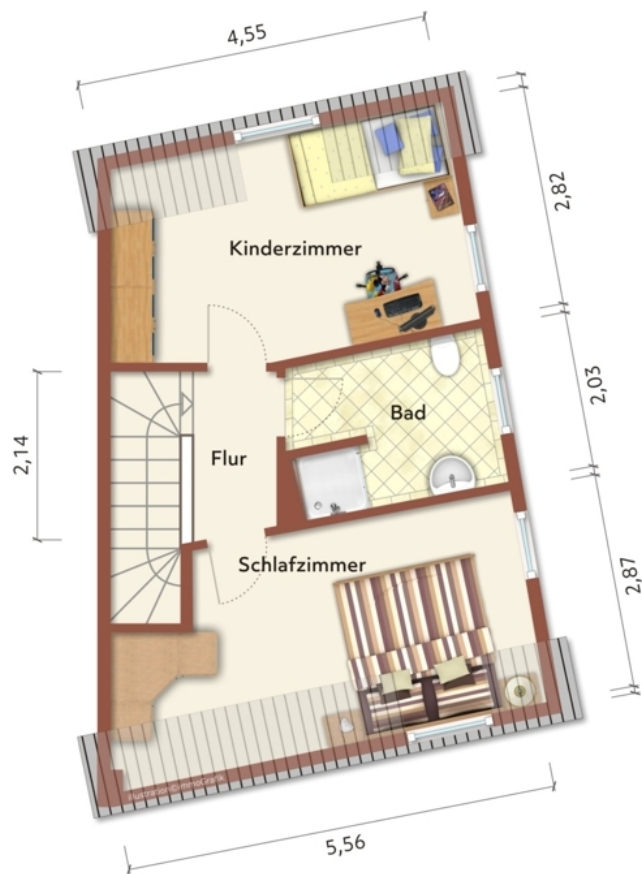
## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss

## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Dachgeschoss