

Exposé

Reihenhaus in Ingelheim am Rhein

REIHENHAUSANLAGE IM ZENTRUM VON INGELHEIM AM RHEIN



Objekt-Nr. OM-218527

Reihenhaus

Verkauf: **2.100.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Hartmann
Telefon: 0151 19732010
Mobil: 0151 19732010

55218 Ingelheim am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	447,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	18,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	490,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	447,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBE SCHREIBUNG

EINZELVERKAUF MÖGLICH

Straße: Dörrwies 3, 5 und 7

Postleitzahl: 55218

Ort: Ingelheim am Rhein

Land: Deutschland

Gemarckung: Nieder-Ingelheim

Flur: 23

Flurstück: 481-4

Objekttyp: Reihenhaus

Wohn, Nutz, Verkehrs, Funktionsflächen komplett: 493,37qm

Wohn, Nutz, Verkehrs, Funktionsflächen pro Haus: 161,99qm bis 165,85qm

Grundstücksfläche Haus 1, 2 und 3: 447,00qm

Anzahl Zimmer pro Haus: 6

Anzahl Terrassen pro Haus: 1

Anzahl Badezimmer pro Haus: 2

Anzahl Balkon pro Haus: 1

Anzahl Gäste WC pro Haus: 1

Anzahl Kellerräume inkl. Heizraum pro Haus: 2

Heizungsart pro Haus: 1 Luft-Wärmepumpe

Heizungsversorgung: Fußbodenheizung

Energieausweis: Wärmeschutznachweis vorhanden

Baujahr Immobilie: 2020

KAUF & KAUFNEBENKOSTEN

Kaufpreis 2.100.000,00€

Maklergebühr MFH 5,00% 0,00€

Grunderwerbssteuer 5% 105.000,00€

Notar- und Grundbuchgebühr 1,5% 31.500,00€

Gesamtsumme 2.373.000,00€

EINNAHMEN

Kaltmiete Haus 1, 2 und 3 pro Monat 10.500,00€

Gesamtmieteinnahmen pro Jahr Jahr 126.000,00€

Kaufpreisfaktor und Mietrendite der hier angebotenen Reihenhausanlage:

Kaufpreisfaktor 16,66

Mietrendite 6,00 %

Kaufpreis 4.285,00 € / m²

Mietwert 21,21€/m²

Ausstattung

Allgemeine Informationen:

- Hausgruppe mit 3 WE und 6 KFZ-Stellplätzen in Massivbauweise
- Voll unterkellert
- Luft-Wärmepumpe in jedem Haus
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Tageslichtbäder in allen Objekten
- Rollläden elektrisch steuerbar
- Garten, Terrasse zur Eigennutzung
- Balkone im Dachgeschoss
- Je 2 Stellplätze pro Hauseinheit

Aufteilung Keller:

- Heizraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum

Aufteilung Erdgeschoss:

- Flur, Küche, Essen, Wohnen, Gäste WC mit Tageslicht

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Tageslicht

Dachgeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Klimaanlage
- 1 Badezimmer
- 1 Balkon

Außenanlage:

- Räumlich abgetrennt
- Zur Eigennutzung
- KFZ-Stellplätze

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese wunderschöne, gepflegte Reihenanlage liegt im Zentrum der Rotweinstadt von Ingelheim.

Die Immobilie wurde 2020 in massiver Bauweise inkl. Keller errichtet. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Räume zur freien Nutzung sowie die gesamte Haus- und Heiztechnik inkl. aller Übergabestationen und Anschlüsse.

Das Erdgeschoss mit Küche, Wohnen, Essen und Gäste WC ist mit Marmorfliesen und Echtholzparkett ausgestattet. Alle Fenster sind dreifach verglast, mit Sprossen versehen und elektrisch steuerbar. Die Türen sind in stilistische Breitzargen gefasst. Die Küchen sind teilweise im Kaufpreis enthalten. Bewegungsmelder mit Beleuchtungskörpern sind bereits montiert. Eine SAT- Anlage sowie Internetanschlüsse sind ebenfalls bereits installiert und stehen in allen Wohn- und Schlafräumen zur freien Verfügung.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Badezimmer mit Dusche zwei geräumige Schlaf- und Arbeitsräume welche identisch mit der übrigen Ausstattung sind.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Auch hier spiegelt sich die Gesamteinrichtung zu den übrigen geschossen wieder. Der Schlafräum des Dachgeschosses ist voll klimatisiert. Neben dem Schlafzimmer befindet sich noch ein wunderschönes Bad sowie ein großer Balkon.

Im Außenbereich befinden sich an der Eingangsseite die entsprechenden Stellplätze pro Hauseinheit. Im hinteren sowie im seitlichen Grundstücksbereich grenzt der Gartenanteil an die Nachbarn.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben im Exposé sind nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Das ausgehändigte Exposé hat lediglich informellen Wert. Als rechtliche Grundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Ingelheim am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz und seit 1996 Sitz der Verwaltung dieses Kreises. Sie ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum klassifiziert. Die Gemeinden Großwinternheim, Heidesheim und Wackernheim gehören ebenfalls hinzu.

Ingelheim hat eine Fläche von 73,33 Quadratkilometer und hat aktuell ca. 28.000 Einwohner.

Neben Touristischen Attraktionen wie der

- Kaiserpfalz Ingelheim
- Burgkirche
- Malakoffturm
- Saalkirche
- Bismarckturm

sind auch Firmen wie

- Boehringer Ingelheim Pharma GmbH + Co. KG.
- Weber-Stephen Deutschland GmbH.
- Bauunternehmung Karl Gemünden GmbH + Co. KG.
- Omnimago GmbH

- Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-Gesellschaft
- GEDEA-Ingelheim Projektierungs- + Vertriebs- GmbH
- PaX AG
- Bioscientia Institut für Medizinische Diagnostik GmbH

sowie einige Autohäuser, Hotels und größere Einkaufsketten angesiedelt.

Die Wohnanlage selbst ist in zentraler Lage von Ingelheim in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns.

Zu Fuß sind Ziele wie Bahnhof, Stadtverwaltung, Kreisverwaltung sowie Boehringer Ingelheim in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich ebenso wie alle Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 300m.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Rückseite



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/ Essen



Treppenhaus

Exposé - Galerie

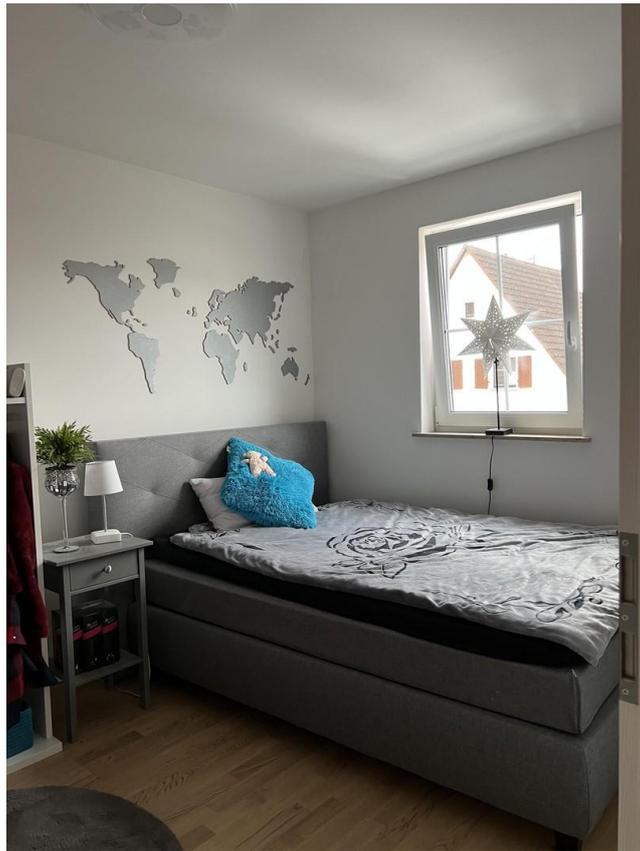


Badezimmer OG



OG Schlafen 1

Exposé - Galerie



OG Schlafen 2



Badezimmer DG

Exposé - Galerie

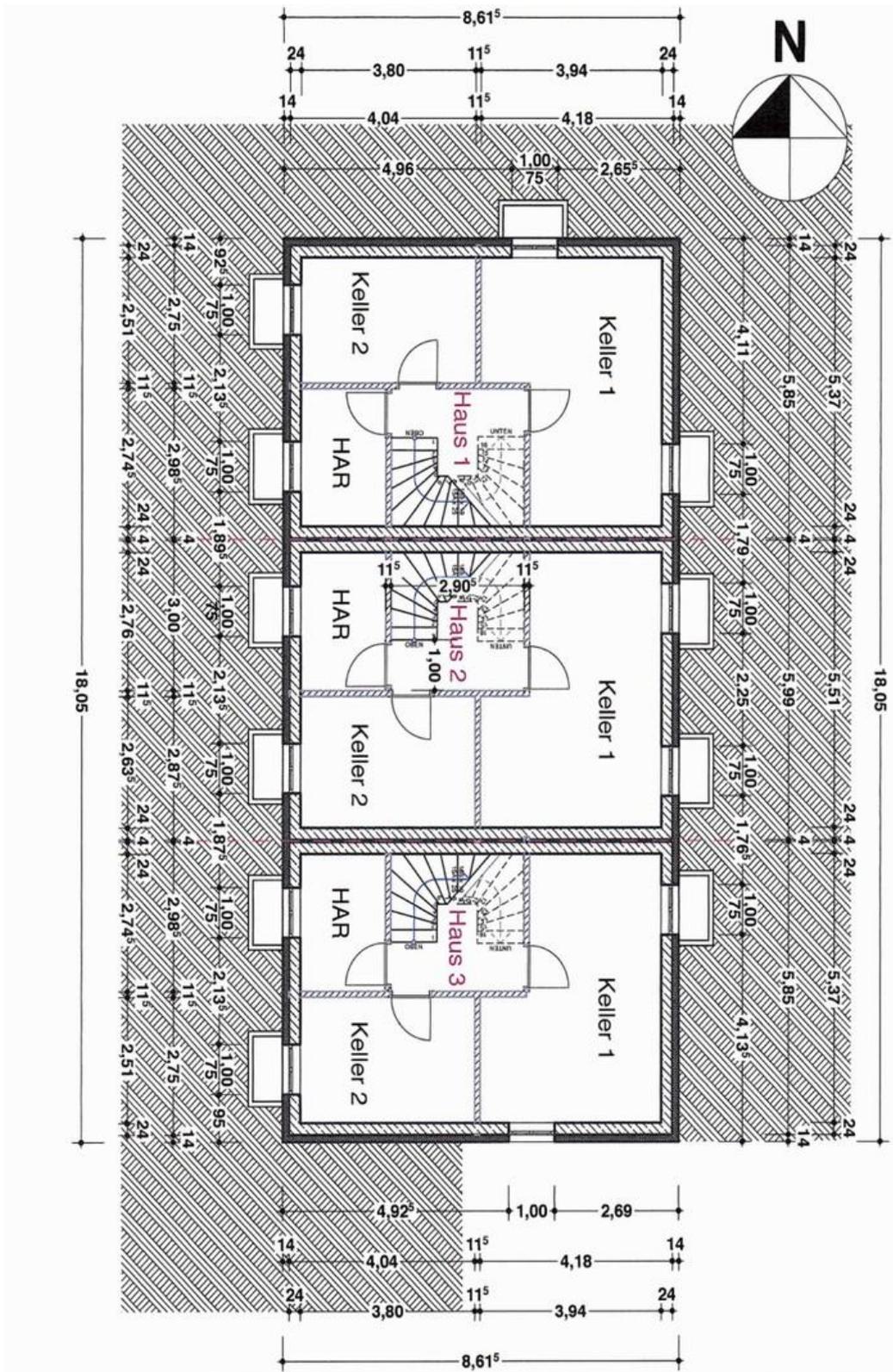


Schlafen DG mit Klima



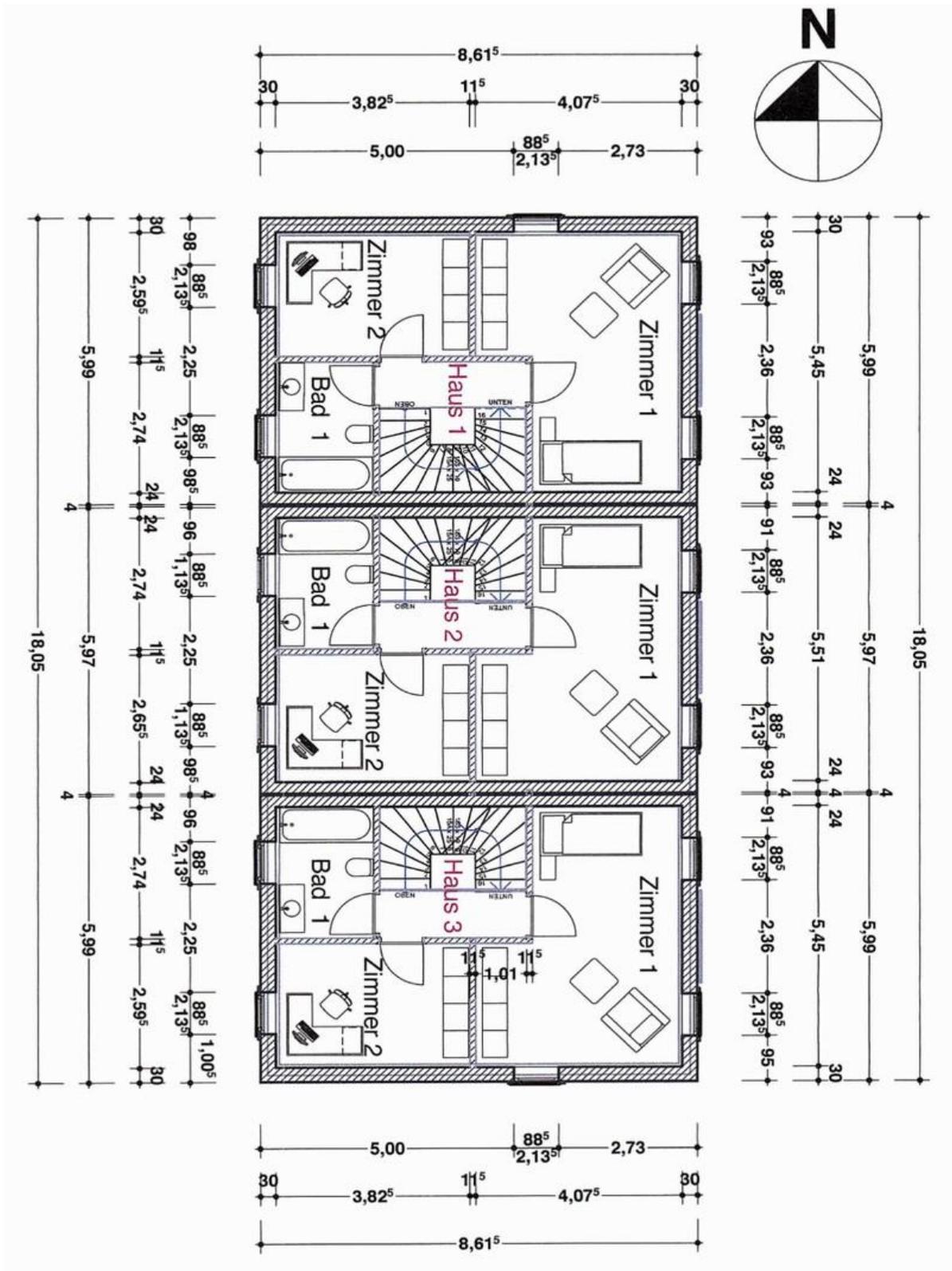
Balkon

Exposé - Grundrisse



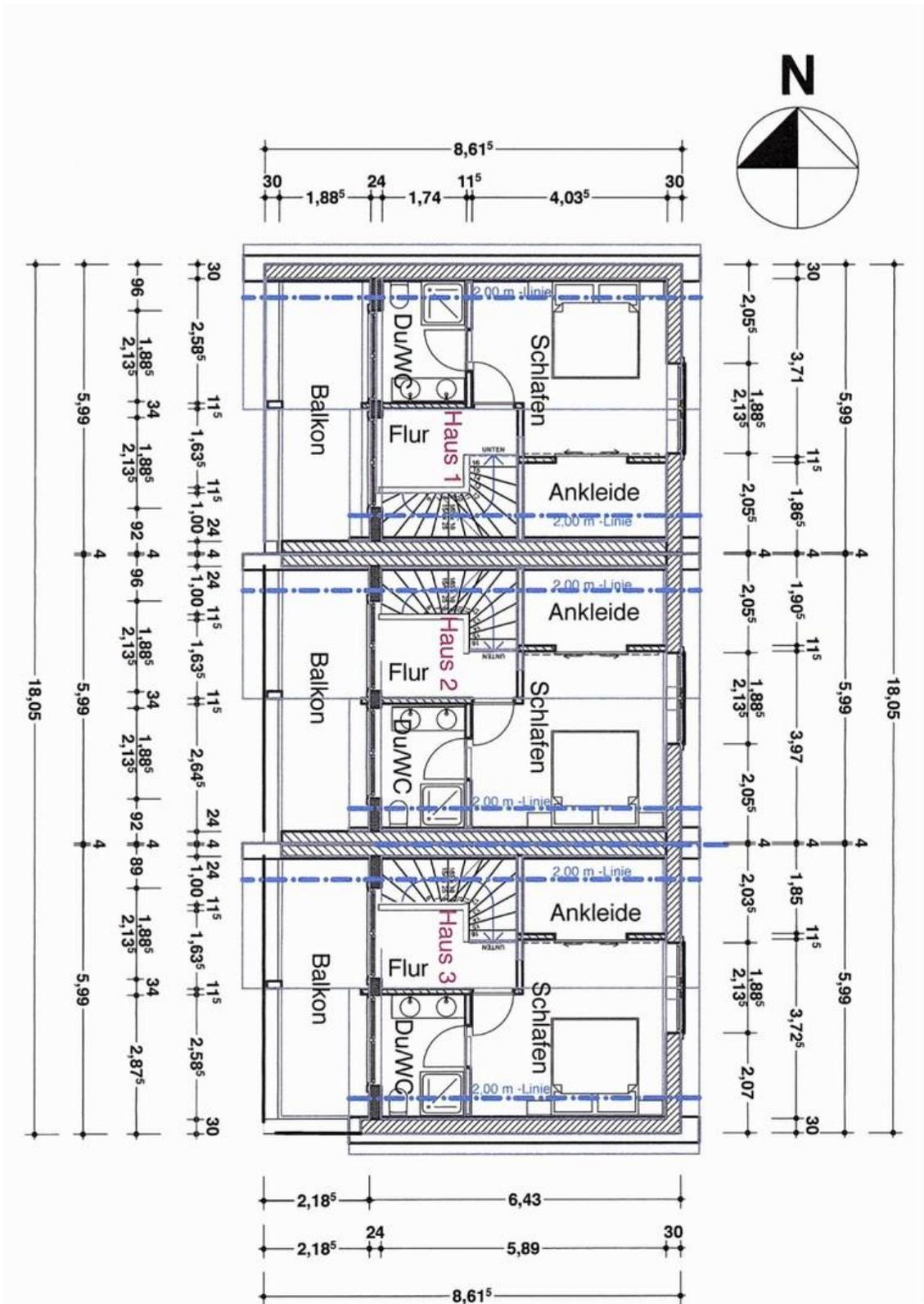
Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

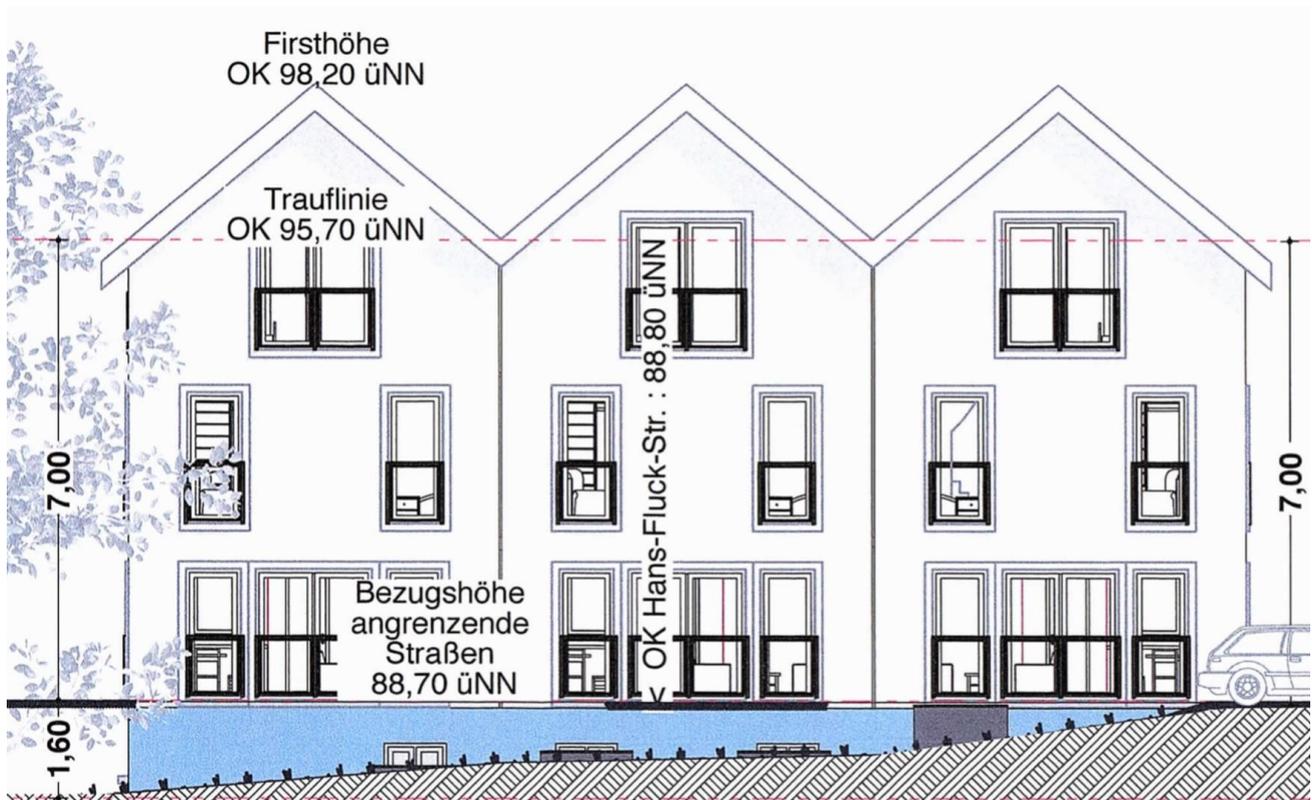


Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Ansicht Straße



Ansicht Garten

Exposé - Grundrisse



Lageplan 1



Lageplan 2