

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingelheim am Rhein

**Kernsaniertes Einfamilienhaus mit hochwertiger  
Ausstattung - sofort einziehen und wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-410851

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

Heidenfahrt 14  
55262 Ingelheim am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	150,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	47,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Baujahr 1900 wurde in den Jahren 2008, 2017 und 2022 umfassend saniert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Sämtliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektroleitungen wurden erneuert, das Dach bereits 2002 saniert und energetisch optimiert.

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, darunter dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, moderne Planheizkörper im Obergeschoss, drei Klima-Splitgeräte sowie eine Grünbeck-Enthärtungsanlage. Die offene Nolte-Einbauküche mit Miele- und Neff-Geräten fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die energetische Qualität gelegt: Das Obergeschoss ist vollständig und hochwertig gedämmt, ebenso das Erdgeschoss mit zusätzlicher PUR-Schaum-Isolierung. Zwei moderne Bäder, durchdachte Grundrisse sowie vielseitige Lagerflächen im Keller, Dachboden und Vorratsraum bieten hohen Wohnkomfort. Wohnfläche 104,4m<sup>2</sup> (nach WoFIV 98m<sup>2</sup>).

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen ruhigen, gemeinschaftlich genutzten Hof. Zwei Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Die Lage in Heidesheim-Heidenfahrt bietet eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Anbindung nach Mainz und Wiesbaden.

## Ausstattung

### Ausstattung & Highlights

- Baujahr ca. 1900, umfassend und hochwertig modernisiert (2008, 2017, 2022)
- Nahezu neuwertiger Gesamtzustand
- Sämtliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektroleitungen erneuert
- Dach 2002 erneuert und zusätzlich energetisch optimiert

### Energie & Dämmung

- Komplettes Obergeschoss inkl. Dach und Außenwänden von innen gedämmt
- Außenwände ca. 16 cm
- Anbau ca. 20 cm
- Erdgeschossboden mit zusätzlicher ca. 8 cm PUR-Schaum-Isolierung
- Sehr gutes Wohnklima und hohe Energieeffizienz

### Fenster & Beschattung

- Dreifach verglaste Unilux-Fenster
- Elektrische außenliegende Rollläden an allen Fenstern
- Velux-Dachflächenfenster ebenfalls mit elektrischen Rollläden

### Heizung & Klima

- Buderus Gas-Brennwertkessel
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Becotec-Klimaboden)
- Glatte Planheizkörper im Obergeschoss
- Drei moderne Remko Klima-Splitgeräte

## Küche & Wohnen

- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- Markeneinbaugeräte von Miele und Neff
- Offener Wohn- und Essbereich

## Sanitär & Technik

- Grünbeck Enthärtungsanlage
- Hochwertige Sanitärobjekte

## Außenbereich

- Zugang über ruhigen, gemeinschaftlich genutzten Hof
- Angenehmes und ruhiges Wohnumfeld

## Allgemein

- Hochwertige Ausführung bei Küche und Sanitärobjekten
- Haus wurde stets eigengenutzt
- Hoher Wohnkomfort in allen Bereichen

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Heidesheim-Heidenfahrt in einer ruhigen, wenig befahrenen Straße und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Nähe zum Rhein, zu Weinbergen sowie zu Rad- und Spazierwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch Bus- und Bahnverbindungen sowie die Nähe zu den Autobahnen A60 und A63 gewährleistet. Die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sind in kurzer Zeit erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Hof



Hof



# Exposé - Galerie



Stauraum unter Treppe



EG Flur



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Büro



Gäste-Bad



Vorratsraum



# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Hauptbadezimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Wasch und Heizraum



Wasch und Heizraum



# Exposé - Galerie



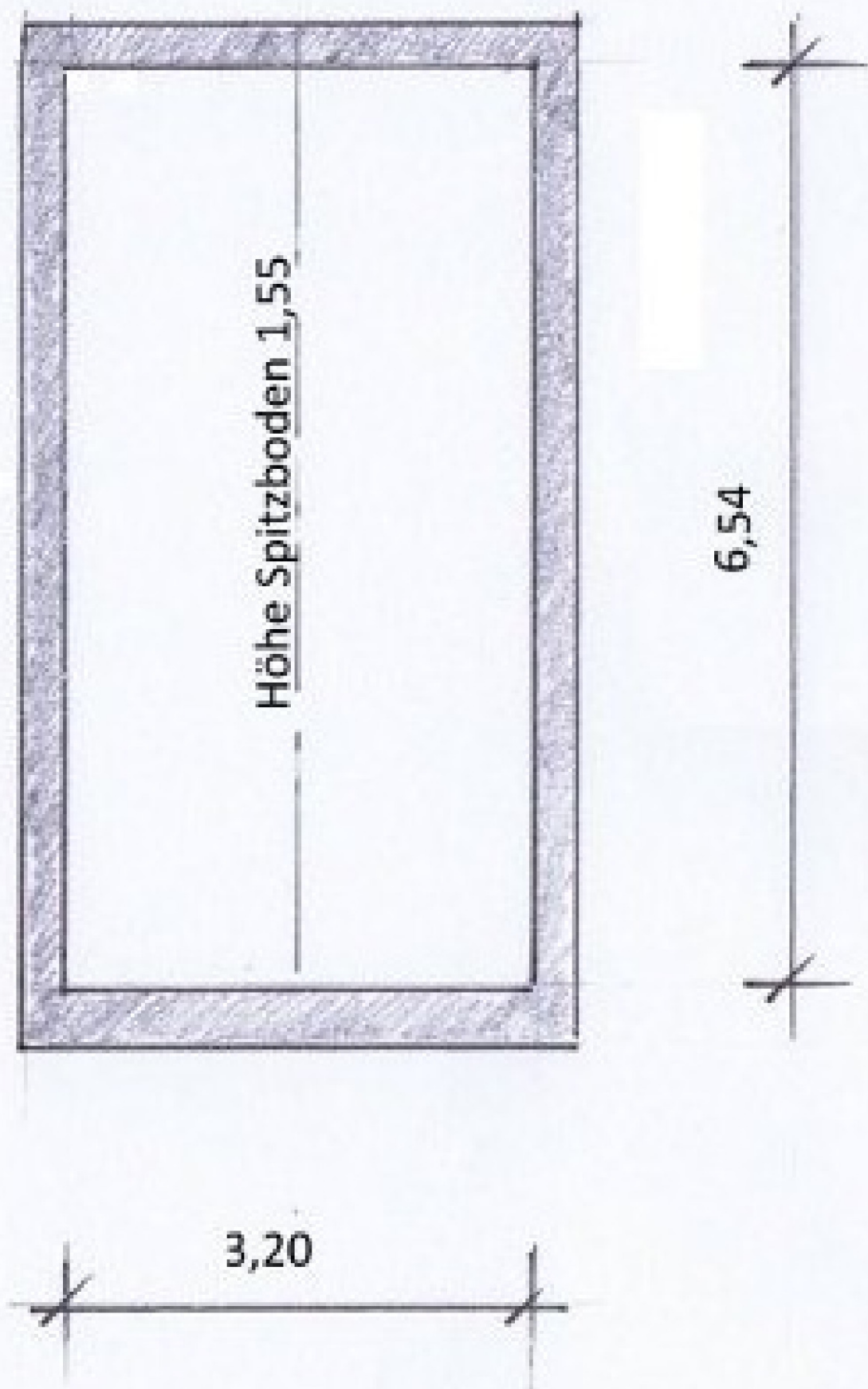
Dachboden



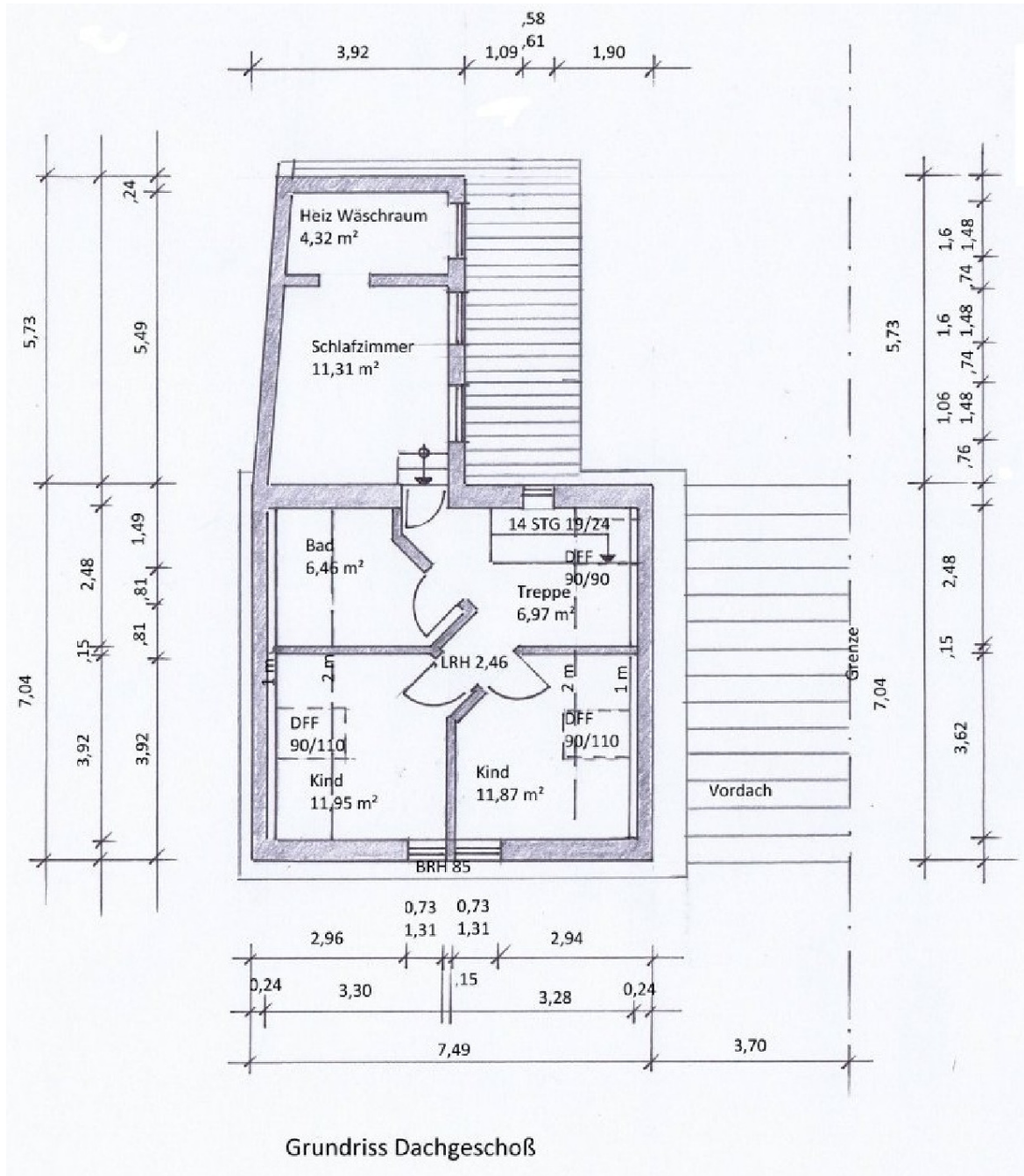
Keller



# Exposé - Grundrisse

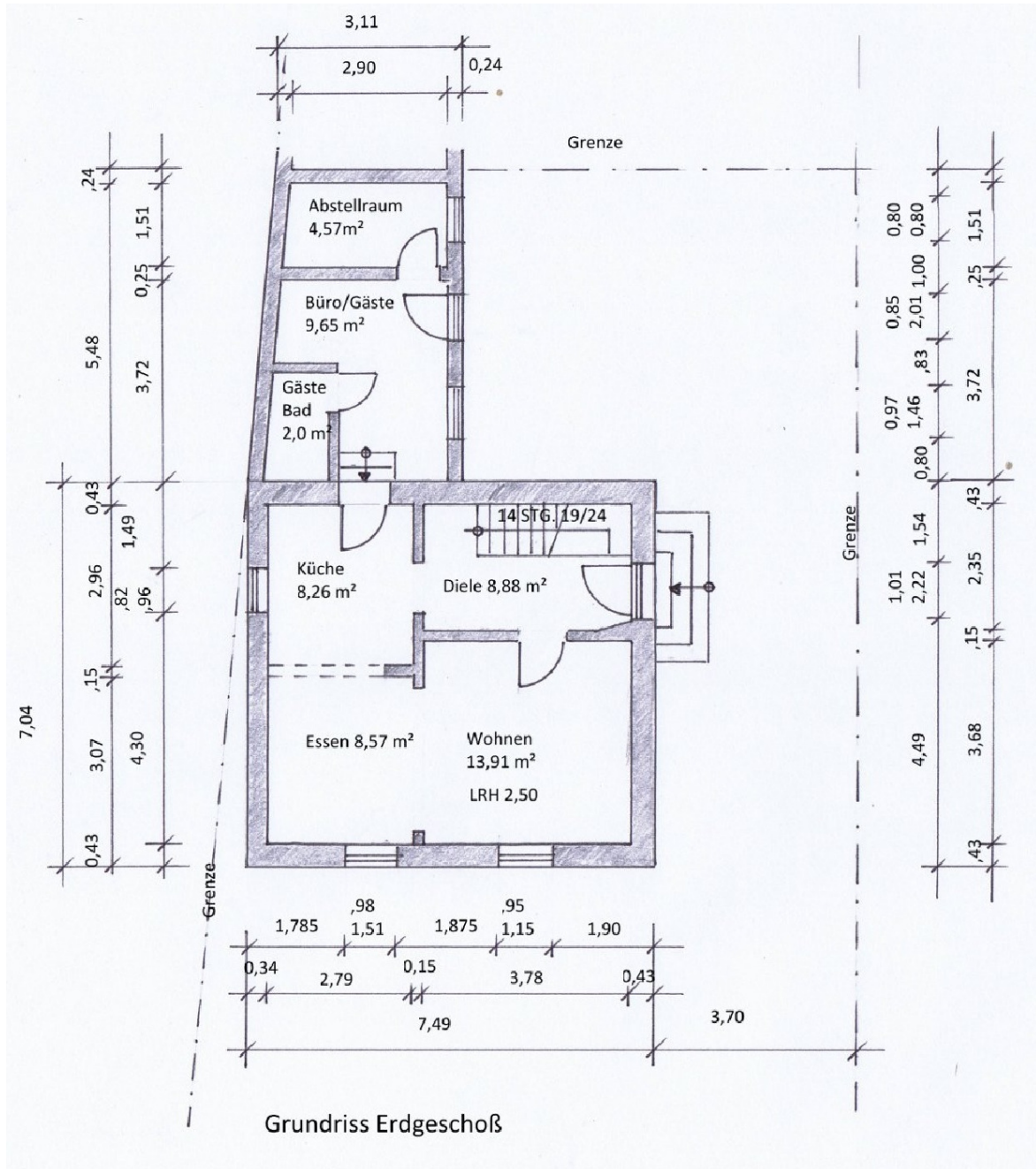


# Exposé - Grundrisse

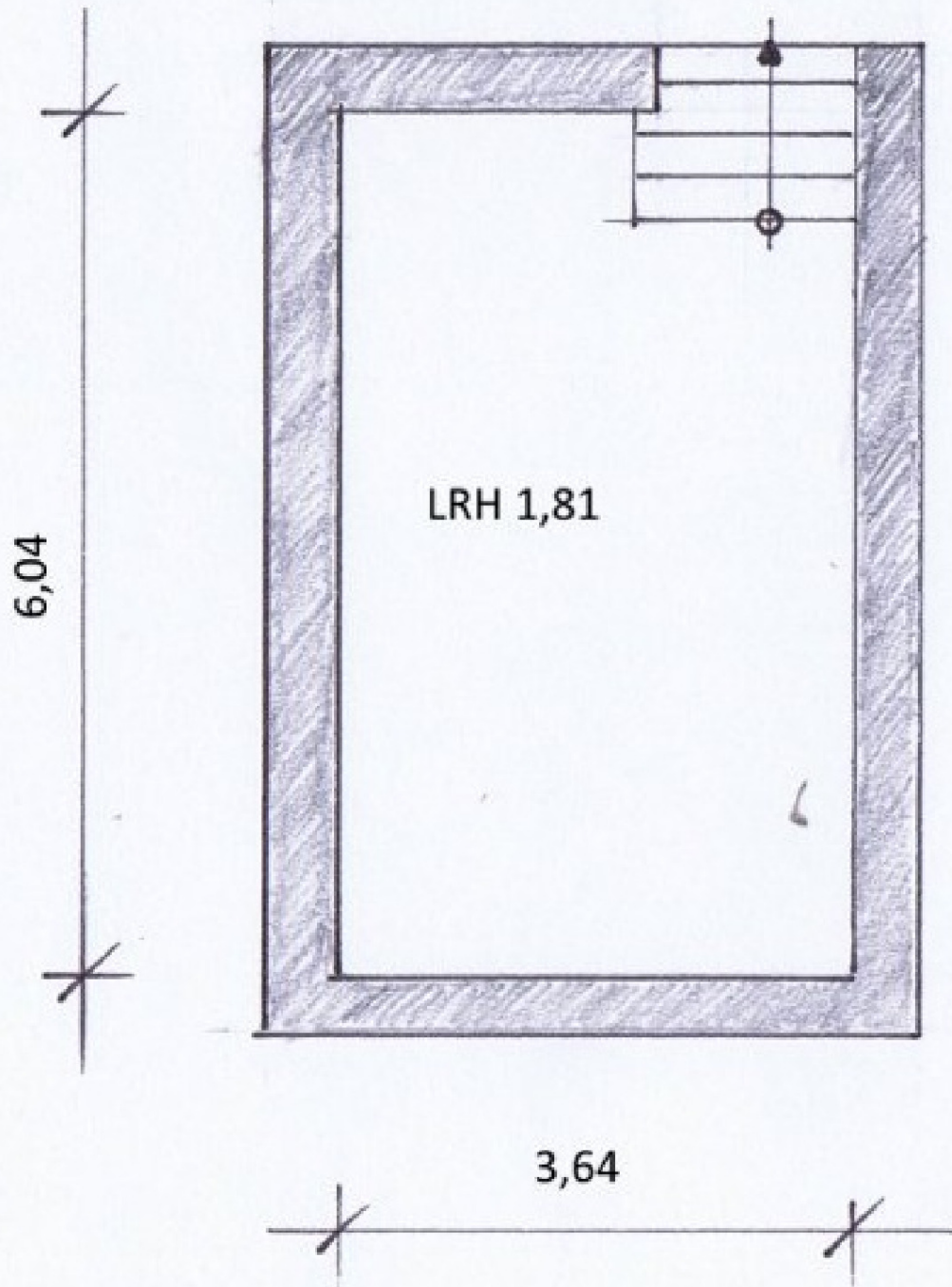




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoß