

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ingelheim

Modernisiertes Wohnglück mit Privatgarten & Bestlage in Ingelheim – PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-440317**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Theis

55218 Ingelheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	92,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	287 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur sieben Parteien (Baujahr 1992) in attraktiver Lage von Ingelheim am Rhein. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eine helle Wohlfühlatmosphäre.

Ein echtes Highlight im Freien: Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit angrenzendem kleinen Garten. Dieser private Rückzugsort erweitert Ihren Wohnraum ideal und bietet Raum für Entspannung im Grünen.

Sanierungsstau? Hier ein Fremdwort! Die Eigentümergemeinschaft hat in den letzten Jahren massiv in die Werterhaltung und energetische Modernisierung investiert. Folgende Maßnahmen wurden bereits durchgeführt:

März 2023: Erneuerung der Fenster (Investition: 8.260 €).

2023: Neue Gaszentralheizung für das Gebäude (Investition: 27.000 €).

2018: Erneuerung des Erkers (Investition: 5.500 €).

2016: Erneuerung des Doppelparkers (Investition: 4.300 €).

Zusätzlich: Die Steigleitungen im Haus wurden bereits erneuert.

Ihr großer Vorteil: Durch diese umfassenden, bereits abgeschlossenen Sanierungen und Investitionen von über 45.000 € in die Gebäudetechnik ist in den kommenden Jahren nicht mit größeren Sonderumlagen oder Sanierungskosten zu rechnen. Sie investieren hier in eine technisch einwandfreie Immobilie.

Besonderheit (Kombi-Option): Im selben Haus steht eine weitere 44 m² Einheit zum Verkauf. Ideal für Mehrgenerationenwohnen, als Home-Office oder zur Refinanzierung durch Vermietung.

Keine Maklerprovision (Ersparnis von ca. 12.000 €!)

Ausstattung

- Interieur: Komplett renoviertes Badezimmer und neuer Laminatboden in der gesamten Wohnung.
- Lagerraum: Separater Kellerraum mit ca. 8 m² Nutzfläche.
- Technik: Effiziente Gasheizung und moderne Fenster (Einbau 2023).
- Doppelparker (optional): 10.000 €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt und wird spätestens zum Besichtigungstermin nachgereicht. Aufgrund der gefragten Lage und des exzellenten Modernisierungsstandes eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch perfekt als sichere Kapitalanlage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Anbindung zur „Neuen Mitte“ von Ingelheim. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Das gesamte Rhein-Main-Gebiet (Mainz, Wiesbaden, Frankfurt) ist durch die hervorragende Verkehrsanbindung schnell erschlossen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse & Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnungseingangstür

Exposé - Galerie



Erker



Terrassenausgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Abstellkammer



Doppelparker (optional)

Exposé - Galerie



Elektrik



Heizung



Heizung

Exposé - Galerie



Unterverteilung Wohnung

Exposé - Grundrisse

