

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingelheim am Rhein

### Platz für Ihre Zukunft! Freistehendes Haus auf 690m<sup>2</sup> Grundstück



Objekt-Nr. OM-447869

### Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian

55262 Ingelheim am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Heidesheim am Rhein. Das Haus mit dem riesigen Grundstück von 690m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten für Um-, An- und Neubauten. Durch die aktuelle Aufteilung in 2 Wohnungen (2x Küche, 2x Bad) ist dieses Haus Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das größte Highlight ist der Innenhof, mit anliegendem Garten in ruhiger Lage, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die 2 Pavillons im Innenhof können für einen geselligen Abend oder eine Grillparty genutzt werden. Der Garten mit Gewächshaus, Lounge und viel Nutzfläche für z.B. den eigenen Anbau von Obst und Gemüse macht das große Grundstück perfekt. Die restliche Grünfläche zum Spielen und verweilen nicht zu vergessen. Ein weiterer Nutzraum im Außenbereich wurde als Werkraum verwendet. Die Garage mit Arbeitsgrube zum Schrauben am Auto und der daran anliegende Nutzraum für z.B. Gartengeräte usw. bieten jede Menge Platz.

Das im Jahr 1959 erbaute Haus wurde über die Jahrzehnte teilweise modernisiert und ausschließlich im Mehrgenerationenwohnen genutzt. Dabei wurden unter anderem beide Badezimmer sowie Wasserleitungen erneuert. Das Haus wurde komplett ausgeräumt, damit der neue Besitzer freie Hand hat Fußböden und Wände nach Bedarf neu zu gestalten. Die Küche im Erdgeschoss ist noch komplett erhalten und beide Badezimmer sind voll funktionsfähig. Das Erdgeschoss ist somit grundsätzlich sofort beziehbar.

Das Haus überzeugt durch die solide und massive Bauweise. Der Dachboden ist zum Teil ausgebaut und bietet noch viele weitere Möglichkeiten. Durch den aktuellen Ausbau, gibt es 2 weitere nutzbare Zimmer. 1 Zimmer ist mit einem Heizkörper ausgestattet und wurde teilweise als zusätzlicher Schlafraum genutzt.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Keller mit mehreren Räumen und somit viel Nutzfläche zum Werkeln, Lagern und sonstigem.

Die Öl-Zentralheizung befindet sich einem sehr guten Zustand, verfügt noch über genügend Reserven und wurde erst vor kurzem komplett gewartet. In beiden Etagen besteht die Möglichkeit mit einem offenen Holzkamin zu heizen. Alle notwendigen Anschlüsse und der Außenkamin sind dafür vorhanden und wurden erst vor ein paar Jahren installiert. Bis vor kurzem wurde so das gesamte Haus geheizt. Die Kamine wurden bei der Räumung des Hauses demontiert und sind daher nicht mehr vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Heidesheim am Rhein, einem beliebten Ortsteil der Stadt Ingelheim im Landkreis Mainz-Bingen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte Mainz, Wiesbaden und Bingen. Über die B9 und A60 sind die umliegenden Wirtschaftszentren schnell erreichbar.

Im Ort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus prägen Weinberge, Rheinlandschaft sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege den hohen Freizeitwert der Region.

Heidesheim zählt zu den sehr gefragten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus von vorne

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur mit Zugang zu den beiden Wohnungen



Flur Wohnung  
EG mit Abgang  
zum Keller und  
Ausgang zur  
Haustür

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



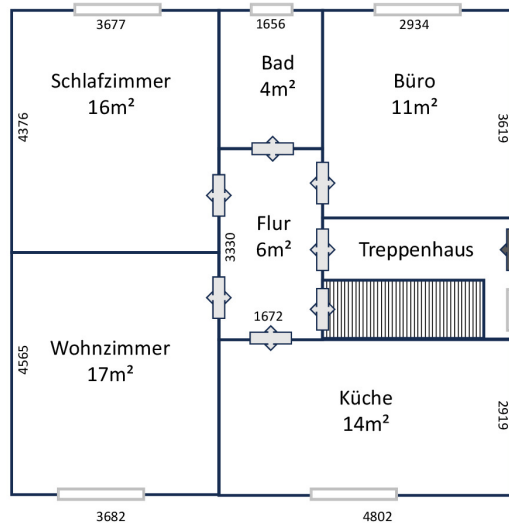
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

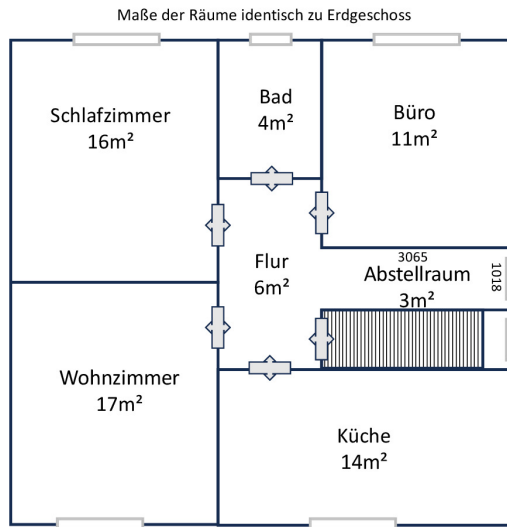


# Exposé - Grundrisse



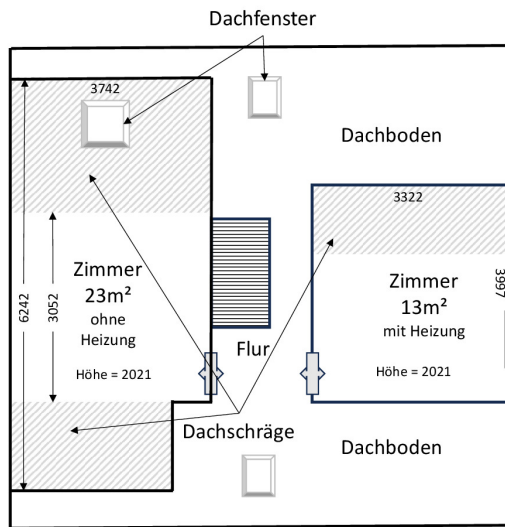
Erdgeschoss  
68m<sup>2</sup> + Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



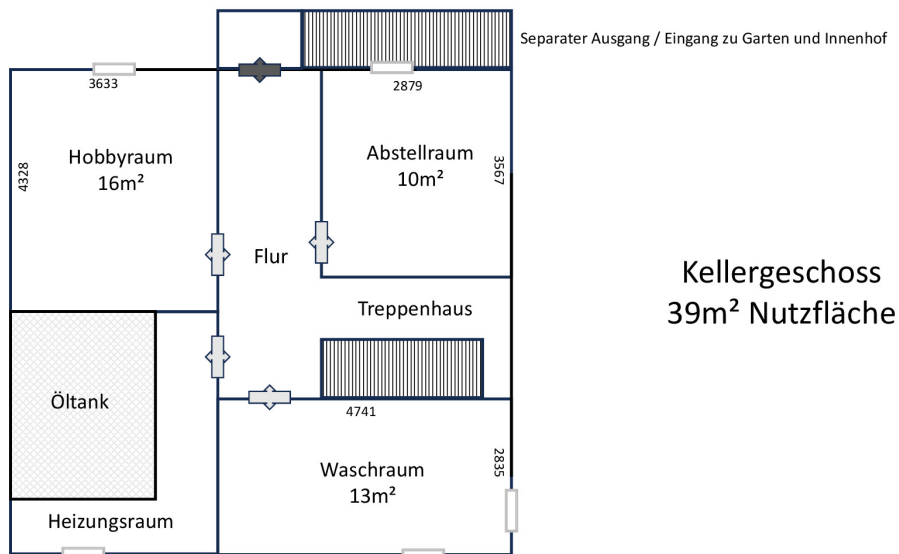
1. Obergeschoss  
71m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

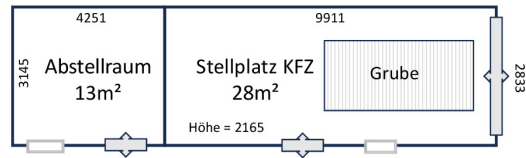


**2. Obergeschoss**  
**36m<sup>2</sup>**  
Bodenfläche ohne pauschalen Abzug  
der markierter Dachschrägen

# Exposé - Grundrisse

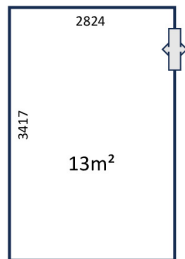


# Exposé - Grundrisse



**Garage**  
mit Arbeitsgrube  
+  
**Abstellraum**

# Exposé - Grundrisse



Hobbywerkstatt  
im Außenbereich

# Exposé - Grundrisse

