

# Doppelhaushälfte mit Garten im beliebten Ingelheim am Rhein

55218 Ingelheim, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: KW24-1463



Wohnfläche ca.: **84,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



## Doppelhaushälfte mit Garten im beliebten Ingelheim am Rhein

Objekt ID	KW24-1463
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	55218 Ingelheim
Wohnfläche ca.	84,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	202 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1924
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3.57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ein Zuhause für die Zukunft

Die hier angebotene Doppelhaushälfte im beliebten Ingelheim am Rhein wurde um ca. 1924 erbaut. Mit einer Grundstücksfläche von 202m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 84,5 m<sup>2</sup> bietet diese Doppelhaushälfte ein schönes neues Zuhause. Die Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und erfüllt mit 5 Zimmern, einer einladenden Küche, einem Gäste-WC, einem Tageslicht-Badezimmer, einem Innenhof mit Garten, sowie einem Grillplatz und Keller die Ansprüche an ein behagliches Zuhause. In den letzten 20 Jahren wurden teilweise Renovierungsarbeiten vorgenommen, wie z.B. Granitböden und Spotlights im Erdgeschoss, die Einbau-küche (vor 12 Jahren), das Badezimmer im Obergeschoss (vor ca. 8 Jahren), die Gas-Heizung (2018) sowie die Wände, Fußböden und Leitungen in zwei Zimmern im Obergeschoss (vor 6 Jahren).

Gemütlich und einladend

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Im kompletten Erdgeschoss ist ein schöner Granit-Boden verlegt und überall Spotlights eingebaut. Von der Eingangsdiele aus gelangen Sie linkerhand in das Wohnzimmer und weiter in das offene Esszimmer. Zusammen bilden die beiden Zimmer einen großen Bereich, der mit viel Helligkeit und Gemütlichkeit überzeugt. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die ca. 12 Jahre alt ist. Ein vor ca. 6 Jahren neu hinzugekommener großer Küchenschrank bietet zusätzlichen Stauraum, während ein praktischer Abstellraum unter der Treppe Platz für Einkäufe hergibt. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein Tageslicht-Gäste-WC.

Rückzugsort im Obergeschoss

Im Obergeschoss erwartet Sie ein renoviertes Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche und einem praktischen Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum. Das Elternschlafzimmer lädt zum Entspannen ein. Zwei weitere Zimmer (eines davon ein Durchgangszimmer) im Obergeschoss –eignen sich ideal als eigener Jugendbereich oder als zwei Kinderzimmer.

Außenbereich zum Wohlfühlen

Der Innenhof mit schönem Garten und einem überdachten Außenbereich eignet sich ideal für gesellige Zusammenkünfte in der Familie und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Zugang zum Keller, der den Heizungsraum mit zusätzlichen Anschlüssen für eine Waschmaschine sowie einen zusätzlichen Kellerraum umfasst, befindet sich im Innenhof.

Die Fenster präsentieren sich in Kunststoff und doppelverglast ohne Rollläden. Die Gas-Heizung erfolgt Zentral über Heizkörper und wurde ca. im Jahr 2018 erneuert.

Diese attraktive Doppelhaushälfte in Ingelheim am Rhein ist derzeit bewohnt, jedoch nach Vereinbarung bezugsfrei. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einladende Immobilie persönlich zu entdecken.



## Ausstattung

5 Zimmer, Tageslicht-Gäste-WC, 1 Badezimmer, Küche, Diele, Innenhof mit Garten, Keller

EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Tageslicht-Gäste-WC, Diele

OG: 3 Zimmer, Badezimmer, Flur

Keller

- Bauweise: massiv
- Bodenbelag: Granit, Laminat, Fliesen
- Fenster: doppelverglast Kunststoff
- Einbauküche (ca. 2012)
- Innenhof mit Garten und überdachten Bereich
- Gas-Heizung (2018)
- Spotlights im EG

## Sonstiges

Bei Angaben zum Objekt handelt es sich nicht um eigene Informationen im Sinne von § 7 Abs. 1 TMG. Diese Angaben beruhen vielmehr auf vom Vermieter/Verkäufer erhaltenen Informationen, welche vom Makler über eine einfache Besichtigung hinaus nicht überprüft wurden. Für deren Richtigkeit kann die Firma GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG als Maklerin keine Gewähr übernehmen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.04.2024
Gültig bis	21.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1924
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	206,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Ingelheim am Rhein – Wohnen im Grünen mit Städtischem Flair

Ingelheim vereint auf einzigartige Weise Tradition und Moderne. Eingebettet in die malerische Rheinlandschaft präsentiert sich Ingelheim als eine Stadt, die Lebensqualität und historischen Charme auf harmonische Weise vereint.

Lebendige Stadtatmosphäre:

Die Stadtmitte begeistert mit einer belebten Fußgängerzone, in der lokale Geschäfte, gemütliche Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten das Stadtbild prägen. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz bringt regionale Frische und geselliges Miteinander. Die Altstadt mit ihren charmanten Gassen und historischen Fachwerkhäusern versprüht eine besondere Atmosphäre.

Verkehrsgünstig und gut vernetzt:

Ingelheim profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sowohl über Autobahnen als auch durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bundesautobahnen A60 und A63 liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an Städte wie Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main. Auch die Busanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ganz in der Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Restaurant und in weniger als zwei Minuten zu Fuß genießt man die Natur in den Feldern. Sogar das Stadtzentrum kann man in 25 Min fußläufig erreichen.







Frontansicht



