

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingelheim

### Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Swimmingpool in Ingelheim



Objekt-Nr. **OM-308473**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

55218 Ingelheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	944,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Außen-Pool in Ingelheim

- Grundstück ca. 944 qm
- Wohnfläche 130 qm, Nutzfläche 88 qm
- 4 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung
- Haus erbaut 1980, gepflegter Zustand
- Fertighaus - Exklusiv-Ausstattung mit zusätzlicher Außendämmung und Doppelglasfenstern
- Untergeschoss in Massivbauweise, zwei Räume mit Fenstern für wohnliche Nutzung plus Hauswirtschaftsraum/Heizungsraum und Hobbyraum
- Wohnraum-Erweiterung in Massivbauweise mit Kamin, über drei Treppenstufen nach unten versetzt, Größe ca. 31 qm
- Wintergarten-Anbau
- großer Garten
- Doppelgarage plus PKW-Stellplätze
- Separates Gerätehaus/Werkstatt in Massivbauweise
- Außen-Pool beheizt durch separate Solaranlage

## Ausstattung

Eine Besichtigung sagt mehr als 1000 Worte: Anschauen und begeistert sein. Das Objekt glänzt mit großzügigen Raumverhältnissen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Angrenzend zur 944 qm-Grundstücksfläche befindet sich ein weiteres Haus auf ca. 370 qm. Die Grundstücksflächen sind so nach WEG geteilt, dass es keine gemeinsame Absprache, Rücklagenbildung oder Sonstiges zu beachten gilt.

## Lage

- Stadtrand, City-nahe Lage
- Innenstadt mit Bahnhof, Einkaufszentrum und Gastronomie in wenigen Minuten erreichbar
- Kindergarten, Spielplätze, Grundschule, Gymnasium und berufsbildende Schule im näheren Umfeld

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Pool



# Exposé - Galerie



Garten



Doppelgarage und Stellplätze



# Exposé - Galerie



Wohnraumerweiterung mit Kamin



Wohnraumerweiterung



# Exposé - Galerie



Treppe zu Wohnraum



Wohn-/Essraum



# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnraum



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Eingang



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Untergeschoss Wohn-/Büroraum



Heizung (Gas)



# Exposé - Galerie



Gerätehaus/Werkstatt



Außen-Pool



# Exposé - Galerie



Gartenansicht