

Exposé

Wohnung in Ingelheim am Rhein

Tolle Lage, moderne, hochwertige Wohnung 4 Zimmer, 2 Bäder, Einbauküche, Balkon, Keller, 1.OG



Objekt-Nr. OM-311123

Wohnung

Verkauf: **570.000 €**

55218 Ingelheim am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	131,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.02.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Die Wohnung ist gut geschnitten, hell und modern sowie barrierefrei. Sie beeindruckt durch ihre luxuriöse Ausstattung. Eine großzügige Diele eröffnet den Zugang zum geräumigen ca. 34 qm großen Wohnzimmer, an das sich eine halboffene Küche anschließt.

In allen Wohn- und Schlafräumen befindet sich Eiche-Parkett. Bäder, Küche und Hauswirtschaftsraum sind hochwertig gefliest. Zum hohen Komfort der Wohnung trägt eine Fußbodenheizung bei. Selbstverständlich sind alle Fenster mit elektrischen Rolläden versehen.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Die Küche enthält Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen-/Mikrowellenkombination sowie einen neuwertigen Dampfgarer. An die Küche grenzt ein reichlich bemessener Hauswirtschaftsraum an, in dem insbesondere Waschmaschine und Trockner untergebracht werden können.

Die sehr gepflegte Wohnung verfügt über zwei Bäder: Ein Hauptbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gästebad mit bodengleicher Dusche. Die luxuriösen Sanitärobjekte der Fa. Duravit sind aus der Linie des Designers Philippe Starck.

Der Schlafzimerbereich ist mit einem gut 16 qm großen Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie einem angrenzenden Ankleidezimmer mit ca. 7 qm äußerst ansprechend und großzügig. Von Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche aus ist der Balkon zu erreichen.

Der einladende Balkon ist nach Süd-Osten ausgerichtet und knapp 16 qm groß. Der Balkon wird mit einer 5,50m breiten funkgesteuerten Markise, die im Jahr 2022 installiert wurde, komfortabel verschattet.

Zwei weitere, etwa gleichgroße Zimmer runden das Raumangebot ab und bieten sich dank der verbindenden Schiebetür für verschiedene Nutzungen an, z. B. als Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer. In Verbindung mit dem Gästebad kann das an die Diele angrenzende Zimmer beispielsweise auch gut als Au Pair- oder Pflegezimmer genutzt werden.

Die Wohnung ist über einen Aufzug sowohl von der Tiefgarage als auch vom Hauseingang aus barrierefrei zu erreichen. Zudem gibt es ein helles, breites Treppenhaus. Zum umfassenden Angebot der Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ergänzend gibt es einen Gemeinschaftsraum für Fahrräder. Diese Räume sind ebenfalls barrierefrei erreichbar. Das Wohngebäude wird mit einer ökologischen und ökonomischen Geothermie-Anlage beheizt.

Zur Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage verfügbar (Euro 15.000). Am Tiefgaragenstellplatz sind die Elektroinstallationen für den Betrieb einer Wallbox bereits vorhanden. Aktuell ist dort seit 12/2022 eine Wallbox in Betrieb. Die aktuelle Wallbox wird umgezogen, so dass eine eigene Wallbox am Stellplatz direkt angeschlossen und genutzt werden kann.

Gerne übergeben wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit zahlreichen detaillierten Bildern der Wohnung und Ausstattung sowie Daten zu dieser hochwertigen Wohnung. Zur Anforderung des Exposé und zwecks Vereinbarung einer Besichtigung, nutzen Sie bitte ein vollständig befülltes Kontaktformular. Vielen Dank.

--Angebot direkt vom Eigentümer, ohne Makler--

--Übergabe der Wohnung zum 1.2.2025 ggfs. vorher nach Absprache--

--Zwischenverkauf verbleibt vorbehalten--

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr ansprechenden Wohnlage am Emmerling-Park. Die Lage ist verkehrsgünstig und zugleich ruhig. Kindergarten, Grundschulen und Spielplätze sowie die Kaiserpfalz Ingelheim mit ihrem einzigartigen kulturellen Angebot sind fußläufig zu erreichen. Auch Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte und Frisöre befinden sich im nahen Umfeld. Aufgrund der einzigartigen Lage lassen sich sowohl ein Einkaufsbummel in der Ingelheimer Neuen Mitte als auch ein Spaziergang oder die Laufroute in den Weinbergen von der Wohnung aus zu Fuß antreten.

Die Stadt Ingelheim gehört zum Landkreis Mainz-Bingen. Die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden befinden sich unweit östlich, Bad Kreuznach und Bingen westlich. Über zwei direkte Anschlüsse an die Bundesautobahn A 60 sowie mit Bahn- und Busverbindungen nach Mainz, Bingen, Wiesbaden und Frankfurt am Main ist Ingelheim sehr gut angebunden. Ingelheim ist als Rotweinstadt überregional bekannt und beliebt. In Ingelheim ist u.a. das größte deutsche Pharmaunternehmen Boehringer Ingelheim angesiedelt, was maßgeblich zur guten wirtschaftlichen Lage der Stadt Ingelheim und einem reichhaltigen infrastrukturellen sowie kulturellen Angebot beiträgt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	28,40 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Hauptbad



Gästebad



Außenansicht, Süd-Osten

Exposé - Grundrisse

