

Ihr Ansprechpartner

Anatol Kraus
ak@wohnfinanz24.de



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



OBJEKT VKWACK250512

Moderne und großzügige Doppelhaushälfte mit Option auf Garage

55263 INGELHEIM

Kaufpreis

779.000,00 €

Käuferprovision

Provisionsfrei

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE

1/12

Eckdaten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	2025
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 140,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 248 m²
Verfügbar ab:	2026
Heizungsart:	Wärmepumpe
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Nein
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage und auf einem ca. 250 m² großen Grundstück gelegen, präsentiert sich diese moderne Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine hochwertige Wohnatmosphäre legen. Mit ca. 140 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, überzeugt das Haus durch eine geschickte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und ein stimmiges Gesamtkonzept.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m², der dank großer Fensterflächen zur Südseite ganztägig von Licht durchflutet wird. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird so zum Mittelpunkt des Familienlebens – ideal für gemeinsames Kochen, Essen und Beisammensein. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen oder Spielen im Freien einlädt.

Ein weiterer Pluspunkt ist das geräumige Büro im Erdgeschoss, das sich perfekt als Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer eignet – ein echter Mehrwert in Zeiten flexibler Arbeitsmodelle. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein elegantes Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Rückzugsbereich mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern. Das Elternschlafzimmer bietet nicht nur ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel, sondern auch eine praktische Ankleide sowie ein eigenes, stilvolles Bad en Suite. Der Zugang zum Balkon macht diesen Bereich zu einem persönlichen Wohlfühlort.

Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitsräume genutzt werden. Ein zusätzliches Tageslichtbad mit moderner Ausstattung rundet das Angebot auf dieser Etage ideal ab.

Zur Immobilie gehört ein Stellplatz direkt am Haus, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Eine Garage kann bei Bedarf gegen Aufpreis dazu erworben werden. Die Ausrichtung nach Süden sorgt nicht nur für helle Innenräume, sondern schafft auch ideale Bedingungen für eine mögliche Gartennutzung oder Photovoltaik-Nutzung.

Diese Doppelhaushälfte verbindet modernes Design mit funktionaler Planung – ein Zuhause mit viel Raum für Entfaltung, in dem sich jede Lebensphase verwirklichen lässt. Ob als Familiennest, Rückzugsort oder Lebensmittelpunkt: Hier wohnen Sie ruhig, hell und mit hohem Wohnkomfort.

Lage

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in einem modernen und familienfreundlichen Neubaugebiet am Ortsrand von Wackernheim – einem charmanten Ortsteil der Stadt Ingelheim am Rhein. Die ruhige Wohnlage kombiniert zeitgemäßes Wohnen mit ländlichem Flair und einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur des Rhein-Main-Gebiets.

Das Neubaugebiet zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, verkehrsberuhigte Straßen und eine durchdachte Bebauung mit hohem Wohnkomfort aus. Hier finden Sie Ruhe und Sicherheit für die ganze Familie. Kinder können gefahrlos spielen, und Spaziergänge in den angrenzenden Feldern und Weinbergen beginnen direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreicht: Die Innenstadt von Ingelheim mit Schulen, Kitas, Supermärkten, Ärzten und einem vielfältigen Freizeitangebot liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch die Autobahn A60 und der Bahnhof Ingelheim mit direkter Anbindung nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt sind bequem erreichbar – ideal für Pendler.

Die Lage im Neubaugebiet von Wackernheim vereint modernes Wohnen, naturnahe Erholung und eine perfekte Anbindung. Hier entsteht nicht nur ein Haus – hier entsteht Ihr neues Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ausstattung

- + Fliesen, Parket
- + Bad en Suite im Elternschlafzimmer
- + zusätzliches elegantes Tageslichtbad
- + Neubau
- + Wärmepumpe
- + gehobene Ausstattung
- + offene Küche
- + bodentiefe Dusche
- + Gäste-WC
- + Umweltfreundliche Hybrid-Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + 3-Fach verglaste Fenster mit Rahmenfalzlüftung
- + elektrische Rollläden
- + Dach ausbaufähig
- + Terrasse, Balkon, Garten
- + Stellplatz

Sonstiges

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die W&F Wohnfinanz GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



Erdgeschoss



Obergeschoss

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



Beispiel Bad



Beispiel Bad



Beispiel Bad



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Küche



wohnfinanz24.de

Der etwas andere Makler!

FINANZIERUNGSBERATUNG AUS EINER HAND



**KOSTENFREI
BANKENUNABHÄNGIG
SCHNELLE VORANFRAGE
PERSÖNLICHE WÜNSCHE & ZIELE
VERGLEICH BEI ÜBER 500 BANKEN**



IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

MARC HÖBEL
Finanzierungsexperte
Bankbetriebswirt



06135-7052594
0175 4536263
mh@wohnfinanz24.de

W&F WOHNFINANZ GMBH
Mainzer Straße 155
55299 Nackenheim
www.wohnfinanz24.de



W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!

WICHTIGER HINWEIS!

GEHEN SIE AUF NUMMER SICHER &
VERPASSEN SIE WIRKLICH KEIN OBJEKT MEHR!



QR-Code scannen oder uns unter Wohnfinanz24 suchen!

Liken, Fan werden und als erster neue Objekte sehen!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!