

**Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

# 7-Zimmer-Haus in Feldrandlage – großes Grundstück mit viel Entwicklungsspielraum

**Objektnummer: 26420014**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 781 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Auf einen Blick

|              |   |           |   |
|--------------|---|-----------|---|
| Objektnummer | 26420014                                  | Kaufpreis | 250.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 111 m <sup>2</sup>                    | Haus      | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach                                | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 7   |           |   |
| Schlafzimmer | 4   |           |   |
| Badezimmer   | 1   |           |   |
| Baujahr      | 1972                                      | Bauweise  | Massiv  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x<br>Freiplatz, 1 x Garage |           |   |

Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2036 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Energieausweis              | BEDARF                      |
| Endenergiebedarf            | 273.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Baujahr laut Energieausweis | 1988                        |

Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06132 - 42 20 38 0**

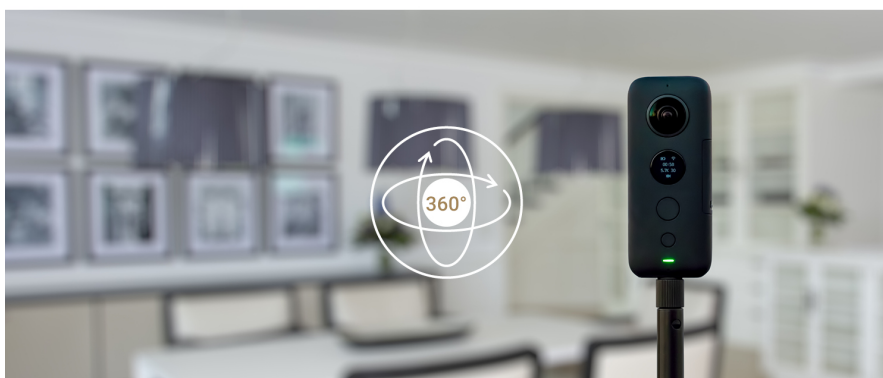
Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim  
[ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

[www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

**Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Die Immobilie bietet ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von rund 781 m<sup>2</sup> und richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Käufer mit Blick auf langfristige Entwicklungsmöglichkeiten.

Das in 1972 aufgestockte Haus wurde 1988 kernsaniert und befindet sich heute in sanierungsbedürftigem Zustand. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, steht ein überdurchschnittliches Raumangebot zur Verfügung, das flexible Nutzungskonzepte für Familien, Arbeiten von Zuhause oder zusätzliche Wohnideen ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch eine teilunterkellerte Bauweise mit praktischen Nutzflächen sowie einer Garage mit direktem Hauszugang und weiteren Stellplätzen vor dem Haus.

Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Ölheizung. Aufgrund des ausstehenden Modernisierungsstands bietet sich hier die Chance, das Objekt technisch wie energetisch zukunftsorientiert aufzuwerten.

Ein zentrales Highlight ist das großzügige Grundstück in Feldrandlage: Mit ca. 781 m<sup>2</sup> bietet es nicht nur viel Platz zur eigenen Nutzung, sondern eröffnet – im Kontext der umliegenden Nachbarbebauung – zusätzliches Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Grundstücksbereiche in der Umgebung wurden bereits baulich genutzt, sodass hier grundsätzlich attraktive Erweiterungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten denkbar sind.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit solider Substanz, klar erkennbarem Sanierungsbedarf und vor allem einem überdurchschnittlichen

Entwicklungsspielraum – ideal für Käufer, die Potenzial erkennen und aktiv gestalten möchten.

**Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

## Ausstattung und Details

- 1988 kernsaniert
- 7 Zimmer
- 781 m<sup>2</sup> Grundstück in Feldrandlage
- anhand Nachbarbebauung weiteres Entwicklungspotenzial denkbar
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus
- Innenhof mit diversen Stellplätzen
- teilunterkellert
- verkehrsgünstige Lage

**Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

## Alles zum Standort

Gaulsheim ist ein Stadtteil der Stadt Bingen am Rhein im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz mit 1.070 Einwohnern.

Der Ort liegt östlich der Kernstadt Bingen am Rhein. Nicht weit entfernt im Norden fließt der Rhein, mit naturbelassenen Wanderwegen, auf denen man die Natur in ihrer ganzen Pracht genießen kann.

Im Norden erstreckt sich das 338 Hektar große Naturschutzgebiet „Fulder Aue-Ilmen“ mit dem NABU-Naturschutzzentrum.

Am südlichen Ortsrand verlaufen die Landesstraße L419 und die Autobahn A60.

Verkehrsanbindung:

Gaulsheim ist durch einen Bahnhof sehr gut an Mainz und Koblenz angebunden. Halbstündlich hält die Mittelrheinbahn von Köln nach Mainz. Linienverkehr nach Bingen, Ockenheim und Kempten besteht täglich.

**Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)