

Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Energieeffizienter Neubau im Erstbezug – viel Platz und individuelle Gestaltungsfreiheit

Objektnummer: 26420022



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

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

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26420022
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	445.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.02.2034
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	42.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien's real estate valuation tool. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Learn the value of your property here). In the background, a laptop shows the tool's interface, which includes a "Marktpreis" (Market Price) section with a bar chart and a "Kostenkalkulation" (Cost Calculation) section. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

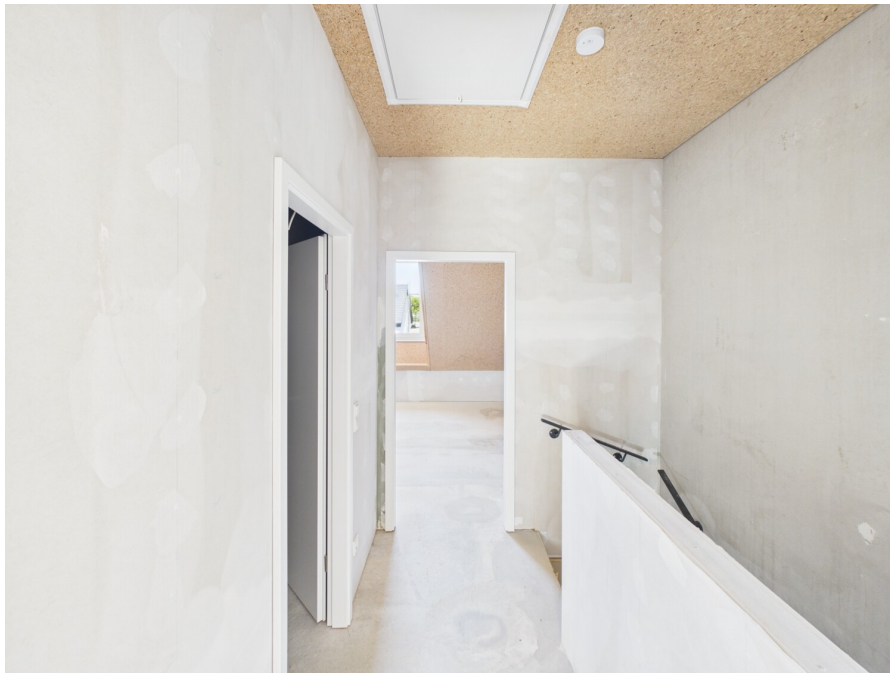
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Die Immobilie



Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim 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 | www.von-poll.com/ingelheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN

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

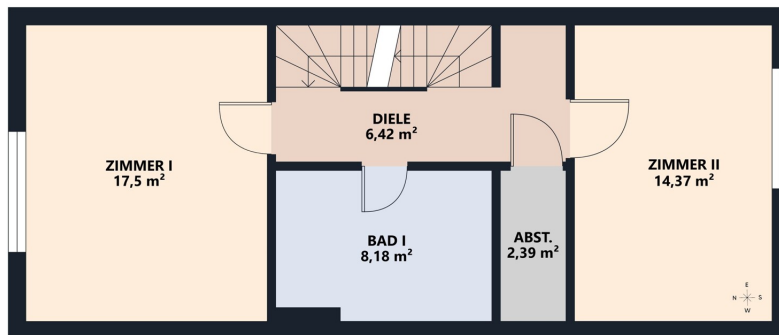
Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Ein erster Eindruck

Im modernen Neubaugebiet „Im Tiergarten“ erwartet Sie dieses hochwertige Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2025. Der Erstbezug verbindet zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Platz, Komfort und Zukunftssicherheit legen.

Auf rund 145 m² Wohnfläche und einem ca. 230 m² großen Grundstück bietet das Haus optimale Voraussetzungen für ein modernes Familienleben. Die durchdachte Aufteilung mit insgesamt fünf flexibel nutzbaren Zimmern ermöglicht unterschiedlichste Wohnkonzepte – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und verbinden den Wohnraum harmonisch mit der sonnigen Südterrasse und dem eigenen Garten – der ideale Ort für entspannte Stunden, gemeinsames Familienleben oder gesellige Abende mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere helle Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie praktische Abstellflächen. Ein zusätzlich nutzbarer Dachboden bietet wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung im Familienalltag. Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Komfort für den täglichen Ablauf.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren eigenen Vorstellungen zu realisieren und Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen. Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Eine moderne Wärmepumpe, eine PV-Anlage sowie dreifach verglaste Fenster sorgen für eine nachhaltige und energieeffiziente Versorgung und schaffen beste Voraussetzungen für dauerhaft niedrige Energiekosten.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sowie die bereits vorhandenen Vorbereitungen für einen Glasfaseranschluss und eine Wallbox. Die familienfreundliche Lage mit guter Verkehrsanbindung und einer gewachsenen Infrastruktur bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld. Zusätzliche Sicherheit bietet die 5-jährige Gewährleistung der Deutschen Reihenhaus AG.

Dieses Reihenmittelhaus vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, einen hochwertigen Neubau im Erstbezug ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Ausstattung und Details

- energieeffiziente Bauweise mit PV-Anlage & Wärmepumpe
- dreifachverglaste Fenster im gesamten Haus
- Neubaugebiet "Im Tiergarten"
- 5 Jahre Gewährleistung von "Deutsche Reihenhäuser"
- familienfreundlicher Grundriss
- zwei Badezimmer als auch Gäste-WC vorhanden
- überschaubares Hausgeld von 374 €
- Garten sowie Terrasse mit Südausrichtung
- Innenausbau nach Ihren eigenen Wünschen
- praktische Abstellräume und zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- zwei zugeordnete Stellplätze direkt vor der Tür
- Glasfaseranschluss sowie Wallbox vorbereitet
- verkehrsgünstige Anbindung

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim bei Bingen, Rhein

Alles zum Standort

Dietersheim ist ein ruhiger und naturnah gelegener Stadtteil von Bingen am Rhein und überzeugt durch seinen dörflichen Charakter sowie eine hohe Wohnqualität. Geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, landwirtschaftlichen Flächen und viel Grün bietet der Stadtteil ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels. Die Umgebung ist von Feldern und Wiesen geprägt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig ist die Binger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten schnell erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind gut angebunden. Ein aktives Vereinsleben trägt zusätzlich zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei.

Verkehrsanbindung:

Dietersheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A61 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Koblenz und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet, die Dietersheim regelmäßig mit der Binger Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen verbinden. Die Bahnhöfe in Bingen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz mit Verbindungen nach Mainz, Frankfurt und Koblenz.

Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Objektnummer: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim 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: 26420022 - 55411 Bingen am Rhein - Dietersheim 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com