

Bingen am Rhein - Bingerbrück

# Familienglück mit Rheinblick – Großzügiges Architektenhaus mit Garten

Objektnummer: 26420003



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

**KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.062 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

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

Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	26420003	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210,88 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1974	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	201.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## 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.

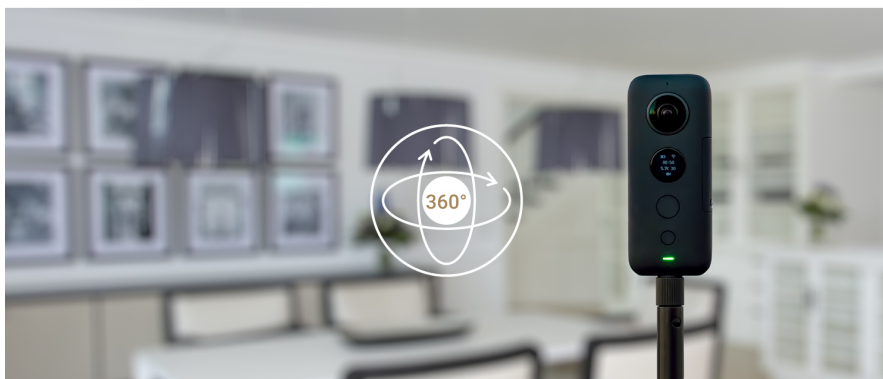
**T.: 06132 - 42 20 38 0**

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: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Architektenhaus aus dem Jahr 1974 bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz, Komfort und eine besondere Lage zu schätzen wissen. Auf einem weitläufigen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre gelungene Architektur, den sehr gepflegten Zustand sowie durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause mit Raum zum Leben, Wachsen und Wohlfühlen.

Ein echtes Highlight ist der beeindruckende Blick auf den Rhein, der aus verschiedenen Bereichen des Hauses erlebbar ist und dem Wohnen eine besondere Atmosphäre verleiht. Die großzügig gestalteten Außenflächen – Loggia, Balkon sowie überdachte Terrassen in Ost- und Westausrichtung – ermöglichen es, zu jeder Tageszeit Sonne oder Schatten zu genießen. Ob Familienfrühstück am Morgen oder entspannte Abende im Freien: Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für das Familienleben, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte. Der große Garten lädt Kinder zum Spielen ein und bietet gleichzeitig ausreichend Raum für Erholung, Gartenliebhaber oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Im Untergeschoss befinden sich zwei vermietete Einlieger-Appartements. Diese bieten nicht nur zusätzliche Flexibilität, sondern auch eine attraktive Möglichkeit zur Unterstützung der Finanzierung durch Mieteinnahmen.

In den Jahren 2018/2019 wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Gasheizung, die Modernisierung des Masterbades sowie teilweise neue Böden und Fenster. Das Dach wurde bereits 2005 vollständig erneuert. Diese Maßnahmen sorgen für einen zeitgemäßen Wohnstandard und minimieren den zukünftigen Renovierungsaufwand erheblich.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Heizkassette mit integriertem Wärmetauscher. Zwei thermische Solaranlagen auf der Ost- und Westseite tragen zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Elektrische Rollläden im gesamten Haus erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Mit insgesamt drei Badezimmern ist das Haus bestens auf die Bedürfnisse einer Familie ausgelegt – stressfreie Morgen inklusive. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine Doppelgarage, ein weiterer Stellplatz, sowie eine separate, derzeit vermietete Einzelgarage bieten außergewöhnlich viel Platz und Flexibilität.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine begehrte Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Das Architektenhaus mit großem Garten, Rheinblick und zusätzlichen Mieteinnahmen stellt eine seltene Gelegenheit dar – ideal für Familien, die langfristig denken und Wert auf Qualität legen.

**Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## Ausstattung und Details

- traumhafter Ausblick
- Loggia, Balkon, sowie überdachte Ost- und Westterrasse
- Doppelgarage + Stellplatz, Einzelgarage (vermietet) vorhanden
- umfangreiche Sanierungen 2018/2019 (Gasheizung, Masterbad, sowie größtenteils Böden/Fenster)
- Dach wurde 2005 komplett erneuert
- zwei Appartements im UG vermietet
- Heizkassette mit integriertem Wärmetauscher
- zwei separate thermische Solaranlagen (Ost & West)
- elektrische Rollläden
- drei Badezimmer zur Verfügung

**Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## Alles zum Standort

Bingerbrück mit seinen 3.297 Einwohnern, im Volksmund auch „Kaltnaggisch“ genannt, ist seit 1969 ein Stadtteil von Bingen am Rhein.

Bingerbrück genießt die Nähe zum Wasser durch die beiden Flüsse Nahe und Rhein. Zwei Brücken verbinden den Ort mit Bingen, darunter die geschichtsträchtige Drususbrücke.

In Bingerbrück beginnt der Binger Wald (Teil des Soonwaldes), ein ausgedehntes Wandergebiet. In der Liste der Kulturdenkmäler der Stadt Bingen am Rhein sind für Bingerbrück zehn Einzeldenkmäler aufgeführt.

Zu den Freizeitangeboten gehören der Park am Mäuseturm und das Naturfreibad im oberen Teil von Bingerbrück.

Bingerbrück profitiert von den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarstadt Bingen am Rhein.

Verkehrsanbindung:

In Bingerbrück befindet sich der Hauptbahnhof Bingen mit einer hervorragenden Anbindung nach Koblenz, Köln, Ingelheim, Mainz, Frankfurt und Kaiserslautern.

Mit dem Auto sind Sie in nur 2 Minuten auf der B9 und in 5 Minuten auf der A61.

Bingerbrück ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, u.a. verkehren halbstündlich Kleinbusse in Bingen und Bingerbrück.

**Objektnummer: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26420003 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## 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)