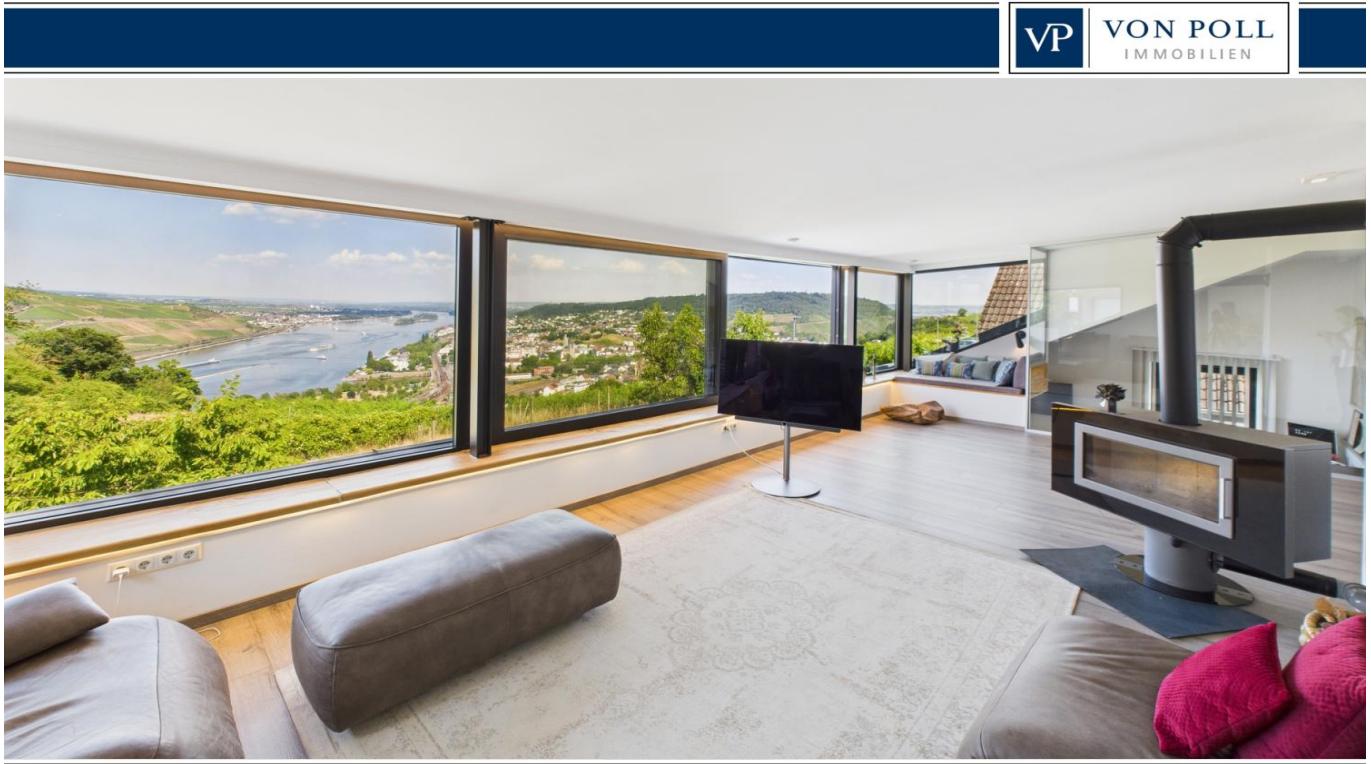


Bingen am Rhein – Bingerbrück

Pure panoramic views! Impressive, modern family home with spa area in a prime location.

Property ID: 25420014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 351,45 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 778 m²

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

At a glance

Property ID	25420014	Purchase Price	1.375.000 EUR
Living Space	ca. 351,45 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 190 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	87.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



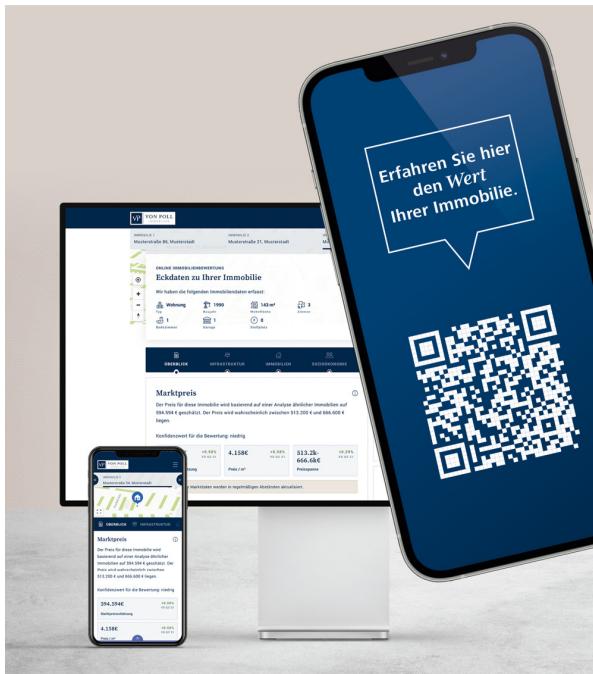
Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



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?

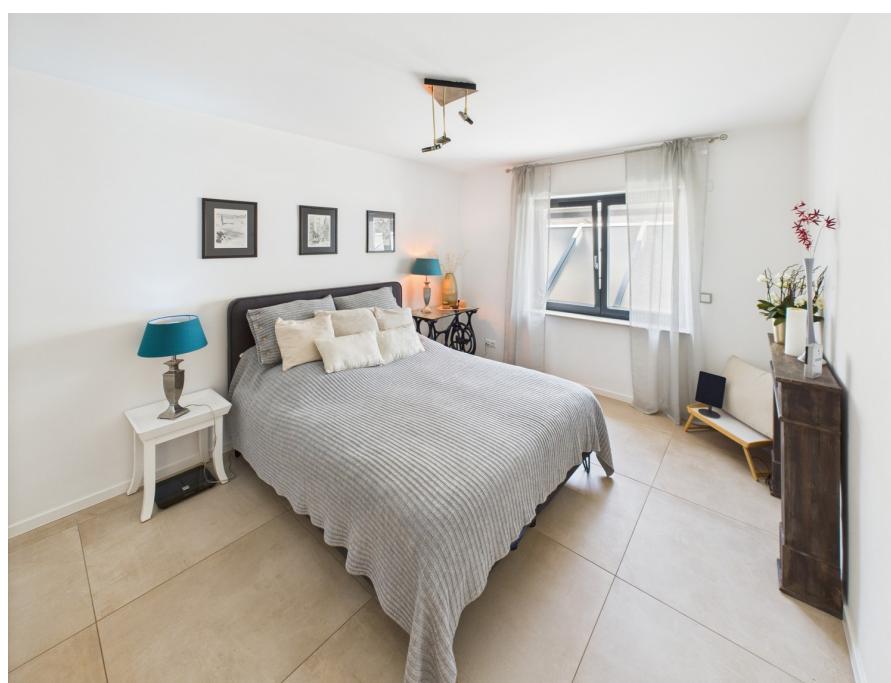
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

The property



Ihre Immobilienspezialisten

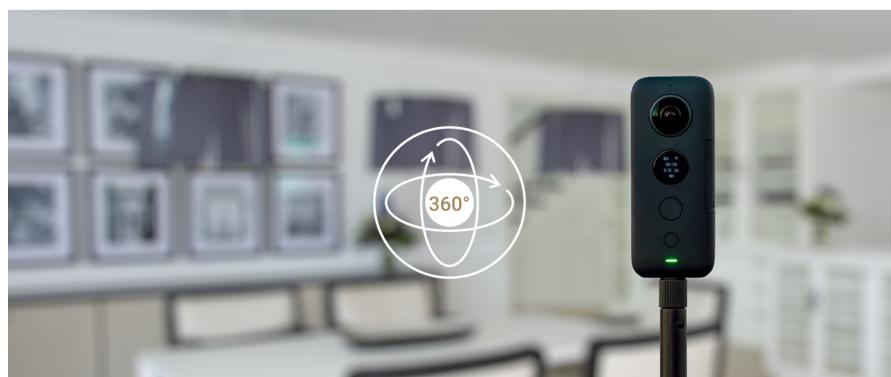
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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



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

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

A first impression

Welcome to your new home – a light-filled property in a prime location in Bingen am Rhein. This stylish and well-maintained house, built in 1974 and extensively renovated in 2017, impresses with its successful combination of modern living comfort and spectacular panoramic views. Situated on a beautifully landscaped plot of approximately 778 m², the property offers approximately 351 m² of living space and approximately 190 m² of usable space, distributed across six generously sized rooms. The house is ideally suited as a family home and offers ample space for personal expression. The inviting entrance leads directly into the open-plan living and dining area, where a high-quality fitted kitchen provides space for culinary delights. The adjacent large window front with direct access to the terrace not only ensures plenty of natural light but also offers breathtaking views of the picturesque landscape of Bingen, the Rhine River, and, on a clear day, even as far as Frankfurt am Main. The ground floor is complemented by a guest WC, two stylish bathrooms, and two further well-proportioned rooms that can be used flexibly. A particular highlight is the private relaxation and spa area, inviting you to enjoy moments of rest and tranquility within your own four walls. The adjoining terrace with a sheltered garden area offers a peaceful outdoor retreat – ideal for relaxing and enjoying the surroundings.

Another architectural highlight awaits you on the upper floor. Here you will find a spacious TV and relaxation room with a cozy fireplace and a light-filled workspace that extends across the entire Rhine frontage thanks to floor-to-ceiling windows. The open-plan design of these rooms creates an inviting and versatile atmosphere – perfect for focused work, leisurely reading sessions, or simply relaxing. This level is completed by a bathroom with natural light, a bedroom with a dressing room, and a direct view of the Rhine from the bed – an unparalleled sight that will particularly delight those who appreciate visual pleasure.

The basement also offers ample space. The rooms are generously sized and provide plenty of storage for hobbies, storage, or household tasks. A double garage and the parking spaces in front ensure maximum convenience in everyday life. The property's location boasts a quiet, established neighborhood while simultaneously offering proximity to all essential amenities such as schools, shops, and public transportation. This exceptional property combines spacious living areas, modern features, and a location that provides both tranquility and easy access to urban life. If you are looking for a bright, airy home with exceptional views and plenty of space for you and your family, then this house is perfect for you. We would be delighted to arrange a personal viewing so you can experience the advantages of this unique property firsthand.

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Details of amenities

- saniert im Jahr 2017
- offene & lichtdurchflutete Raumgestaltung
- hochwertige Einbauküche
- weitläufiges Esszimmer mit Zugang zur Panoramaterrasse
- Spa-Bereich mit Schwimmbad
- großflächige Terrasse mit Garten angrenzend an den Spa-Bereich
- gemütlicher Kaminbereich im Obergeschoss
- vier Bäder
- Gäste-WC
- Kellerräume mit viel Strauraum
- Doppelgarage + davor liegende Stellplätze

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

All about the location

Bingen am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen mit etwas mehr als 25.000 Einwohnern. Idyllisch am Rhein gelegen, ist Bingen vom Weinbau und vom Tourismus geprägt. Bekannt ist Bingen unter anderem durch die Sage vom Binger Mäuseturm, in dem der Mainzer Erzbischof Hatto von Mäusen gefressen worden sein soll.

Im Jahr 2008 hat Bingen durch die Landesgartenschau eine enorme Aufwertung des Stadtbildes erfahren. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt etwa 25 Kilometer östlich von Bingen, Koblenz etwa 50 Kilometer nordwestlich.

Das UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ umfasst die gesamte Stadt Bingen, obwohl der größte Teil in Rheinhessen liegt. Der Rochusberg wird fast vollständig vom Stadtgebiet umschlossen. Neben Geschäften des täglichen Bedarfs finden sich in Bingen alle weiterführenden Schulformen.

Verkehrsanbindung:

Im Stadtgebiet von Bingen am Rhein befindet sich neben dem Hauptbahnhof (mit IC- und EC-Anbindung) ein weiterer Bahnhof. Die Fahrzeit vom Binger Hauptbahnhof zum Hauptbahnhof Mainz beträgt 21 Minuten.

Bingen liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnen 60 und 61, die über die Bundesstraße 9 angebunden sind. Über die A60 erreicht man die Landeshauptstadt in ca. 20 Minuten. In Bingen verkehren Stadtbusse auf sieben Linien.

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 87.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com