

Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Family idyll with panoramic views – Spacious, comfortable home with versatile usage options

*Property ID: 25420015*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 769 m<sup>2</sup>

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

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

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## At a glance

Property ID	25420015	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 221 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Commercial space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Year of construction	1987	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Car port, 4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	144.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



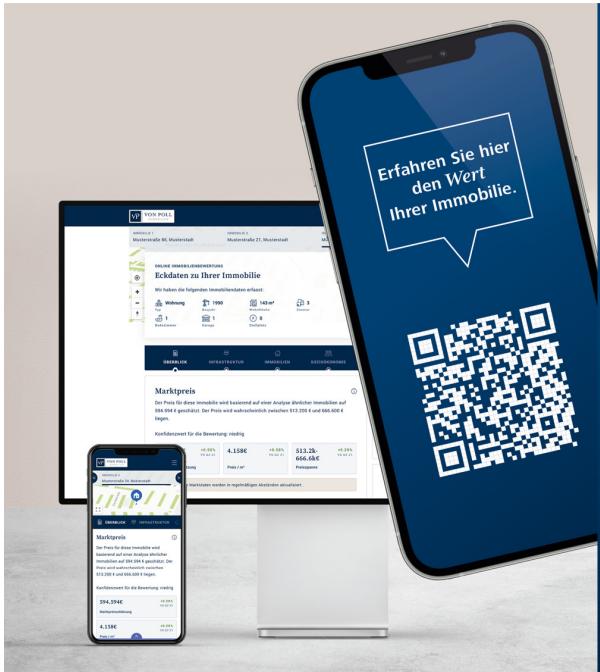
Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



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)



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

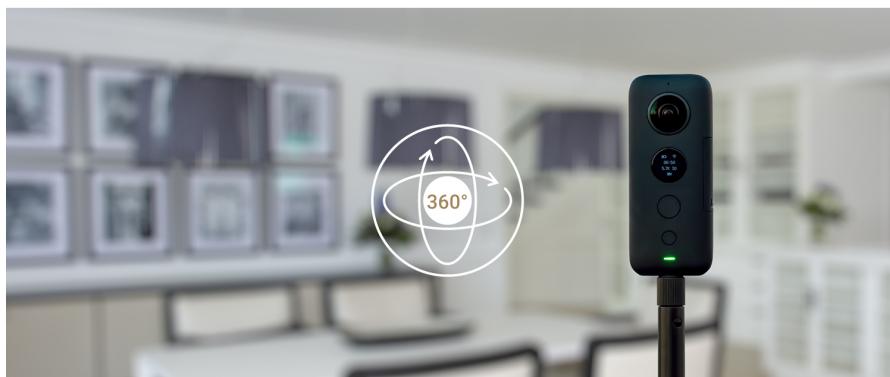
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## A first impression

This spacious detached house, built in 1964, sits on a plot of approximately 769 m<sup>2</sup> in a well-established residential area and boasts a wealth of features that cater to both individual living requirements and potential commercial uses. The living space of around 221 m<sup>2</sup> is distributed across six rooms, including two bedrooms, three modern bathrooms, and two fully equipped kitchens, one on the ground floor and one on the upper floor. The layout offers diverse possibilities and is ideal for families, multi-generational living, or combining living and working. On the ground floor, in addition to the spacious bedrooms and study, there is direct access to the kitchen and an extension that can be converted for residential or commercial use if desired. The architecturally designed addition from 1987 is particularly noteworthy, providing the house not only with extra space but also with an exceptional living experience. An internal staircase leads to the upper floor, which features an open-plan living and dining area with a stylish fireplace – the cozy heart of the house. Another highlight is the spacious roof terrace, perfect for enjoying breathtaking sunrises and sunsets. The property boasts a comprehensive range of features: Outside, you'll find a modern outdoor kitchen, ideal for social gatherings and al fresco dining. The garage not only provides ample space for your vehicle but also includes additional storage for flexible use. Two carports and additional outdoor parking spaces are available for further vehicles – ideal for both family and guests. The full basement offers plenty of room for hobbies, storage, or individual design ideas. A gas central heating system installed in 2020, along with solar thermal panels on the roof that supplement the electricity supply, ensures modern efficiency and reduces operating costs. The well-maintained grounds offer generous space for outdoor living – whether in the garden, the courtyard, or on the sunny roof terrace. Thanks to direct access from the house, life can effortlessly extend outdoors during the warmer months. The outdoor spaces create a harmonious connection between living, relaxing, and socializing. Whether for multi-generational living, working, leisure, or entirely individual use – this flexible property offers space for your life plans. See for yourself during a personal viewing and discover the possibilities.

Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Details of amenities

- Dachterrasse mit Weitblick
- zwei Carports und diverse Stellplätze
- große Garage mit Lagerraum
- Anbau mit Gestaltungspotenzial (gewerblich oder wohnlich)
- Solarthermie für Stromerzeugung
- Gasheizung aus 2020
- vollunterkellert
- Outdoor-Küche
- Gartenwerkstatt
- Küche im EG und OG vorhanden
- insgesamt drei Badezimmer
- Wintergarten
- Kamin im offenen Ess- und Wohnbereich

**Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## All about the location

Der Stadtteil Büdesheim mit 7.643 Einwohnern liegt im südlichen Teil von Bingen auf dem Scharlachberg, einem Teil des Rochusberges. Vor der Eingemeindung nach Bingen trug er daher den Namen „Büdesheim am Scharlachberg“.

Im Stadtteil Büdesheim gibt es eine Grundschule, die Rochusrealschule + mit Fachoberschule, die Realschule am Scharlachberg und die Förderschule Rhein-Nahe-Schule Bingen. Auch der Neubau der Technischen Hochschule Bingen ist hier angesiedelt.

Der Nahe-Radweg führt entlang der Nahe durch Büdesheim und verbindet Bingen mit Dietersheim.

In Büdesheim finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Rewe, Aldi, Lidl, DM und viele mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bekannt ist Büdesheim unter anderem für seinen guten Wein und die vielen Winzer.

### Verkehrsanbindung:

Büdesheim liegt verkehrsgünstig am Autobahndreieck Nahetal, das die Bundesautobahn 60 von Mainz kommend mit der Bundesautobahn 61 nach Ludwigshafen und Koblenz verbindet. Außerdem führen die Bundesstraße 9 und die L 417 nach Sponheim durch Büdesheim.

Büdesheim ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 233 von Bingen nach Bad Kreuznach sowie die Stadtbusse verkehren mehrmals stündlich.

**Property ID: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## 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](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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