

Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

# Un havre de paix familial avec vue panoramique – Maison spacieuse et confortable aux multiples possibilités d'aménagement

**CODE DU BIEN: 25420015**



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

**PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## En un coup d'œil

|                        |   |                              |   |
|------------------------|---|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25420015                                | Prix d'achat                 | 675.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 221 m <sup>2</sup>                  | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                 | 6                                       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 2                                       | Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| Salles de bains        | 2                                       | Surface de plancher          | ca. 96 m <sup>2</sup>   |
| Année de construction  | 1987                                    | Espace commercial            | ca. 115 m <sup>2</sup>  |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 4 x surface libre | Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine  |

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 144.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 18.08.2035           | Classement énergétique                                | E                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1987                        |

CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



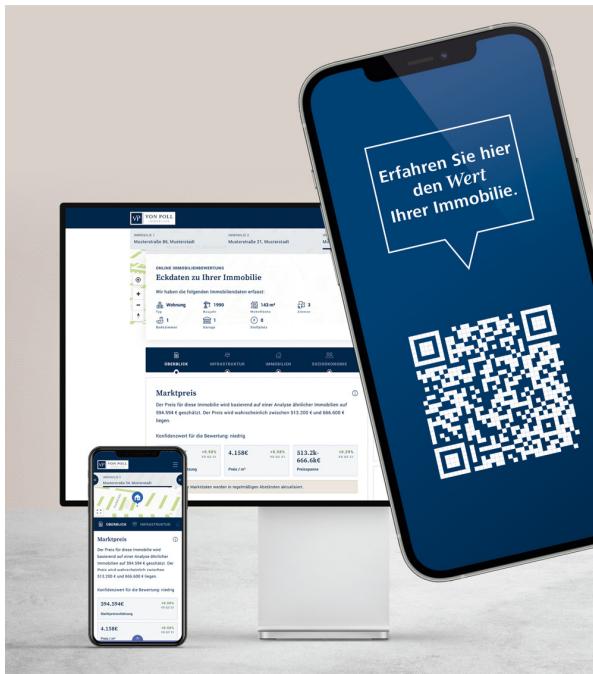
CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

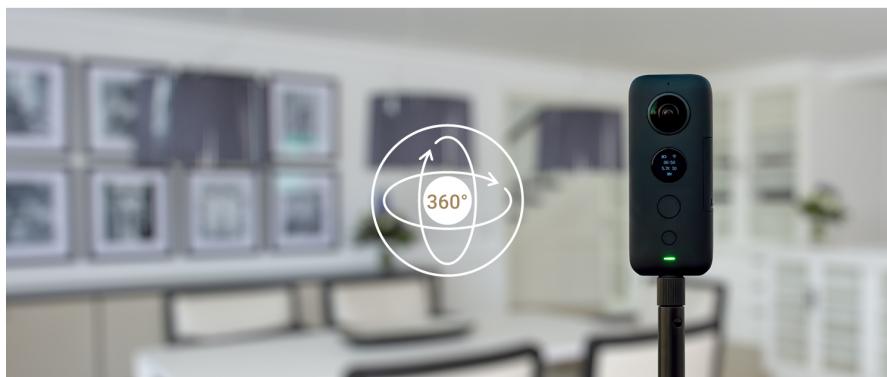
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1964, se situe sur un terrain d'environ 769 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel établi et offre de nombreux atouts, répondant aussi bien aux besoins d'une vie personnelle qu'à des possibilités d'exploitation commerciale. La surface habitable d'environ 221 m<sup>2</sup> se répartit en six pièces, comprenant deux chambres, trois salles de bains modernes et deux cuisines entièrement équipées, l'une au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage. Son agencement offre de multiples possibilités et convient parfaitement aux familles, aux familles multigénérationnelles ou à ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. Au rez-de-chaussée, outre les chambres spacieuses et le bureau, on trouve un accès direct à la cuisine et une extension pouvant être aménagée en espace résidentiel ou commercial. L'extension de 1987, conçue par un architecte, est particulièrement remarquable : elle apporte à la maison non seulement un espace supplémentaire, mais aussi un confort de vie exceptionnel. Un escalier intérieur mène à l'étage, qui abrite un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger avec une élégante cheminée – véritable cœur de la maison. La vaste terrasse sur le toit est un autre atout majeur, idéale pour admirer de magnifiques lever et couchers de soleil. Cette propriété offre une gamme complète d'atouts : à l'extérieur, vous trouverez une cuisine d'été moderne, idéale pour les réceptions et les repas en plein air. Le garage offre non seulement un vaste espace pour votre véhicule, mais aussi des rangements supplémentaires pour une utilisation flexible. Deux abris de voiture et des places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles pour d'autres véhicules – idéal pour la famille et les invités. Le sous-sol complet offre un grand espace pour les loisirs, le rangement ou vos projets d'aménagement personnels. Un système de chauffage central au gaz installé en 2020, ainsi que des panneaux solaires thermiques sur le toit qui complètent l'alimentation électrique, garantissent une efficacité moderne et réduisent les coûts d'exploitation. Le terrain bien entretenu offre un espace généreux pour profiter du plein air – que ce soit dans le jardin, la cour ou sur la terrasse ensoleillée sur le toit. Grâce à un accès direct depuis la maison, la vie se prolonge facilement à l'extérieur pendant les beaux jours. Les espaces extérieurs créent une harmonie entre vie quotidienne, détente et convivialité. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, pour travailler, pour les loisirs ou pour un usage entièrement personnel, cette propriété flexible offre l'espace nécessaire à vos projets de vie. Venez la découvrir lors d'une visite privée et explorez toutes ses possibilités.

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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