

Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

7-Zimmer-Haus in Feldrandlage – großes Grundstück mit viel Entwicklungsspielraum

CODE DU BIEN: 26420014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 781 m²

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim 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: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26420014	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	1		
Année de construction	1972		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2036	Consommation d'énergie	273.40 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim 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



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Une première impression

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Die Immobilie bietet ca. 111 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von rund 781 m² und richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Käufer mit Blick auf langfristige Entwicklungsmöglichkeiten.

Das in 1972 aufgestockte Haus wurde 1988 kernsaniert und befindet sich heute in sanierungsbedürftigem Zustand. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, steht ein überdurchschnittliches Raumangebot zur Verfügung, das flexible Nutzungskonzepte für Familien, Arbeiten von Zuhause oder zusätzliche Wohnideen ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch eine teilunterkellerte Bauweise mit praktischen Nutzflächen sowie einer Garage mit direktem Hauszugang und weiteren Stellplätzen vor dem Haus.

Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Ölheizung. Aufgrund des ausstehenden Modernisierungsstands bietet sich hier die Chance, das Objekt technisch wie energetisch zukunftsorientiert aufzuwerten.

Ein zentrales Highlight ist das großzügige Grundstück in Feldrandlage: Mit ca. 781 m² bietet es nicht nur viel Platz zur eigenen Nutzung, sondern eröffnet – im Kontext der umliegenden Nachbarbebauung – zusätzliches Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Grundstücksbereiche in der Umgebung wurden bereits baulich genutzt, sodass hier grundsätzlich attraktive Erweiterungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten denkbar sind.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit solider Substanz, klar erkennbarem Sanierungsbedarf und vor allem einem überdurchschnittlichen

Entwicklungsspielraum – ideal für Käufer, die Potenzial erkennen und aktiv gestalten möchten.

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Détails des commodités

- 1988 kernsaniert
- 7 Zimmer
- 781 m² Grundstück in Feldrandlage
- anhand Nachbarbebauung weiteres Entwicklungspotenzial denkbar
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus
- Innenhof mit diversen Stellplätzen
- teilunterkellert
- verkehrsgünstige Lage

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Tout sur l'emplacement

Gaulsheim ist ein Stadtteil der Stadt Bingen am Rhein im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz mit 1.070 Einwohnern.

Der Ort liegt östlich der Kernstadt Bingen am Rhein. Nicht weit entfernt im Norden fließt der Rhein, mit naturbelassenen Wanderwegen, auf denen man die Natur in ihrer ganzen Pracht genießen kann.

Im Norden erstreckt sich das 338 Hektar große Naturschutzgebiet „Fulder Aue-Ilmen“ mit dem NABU-Naturschutzzentrum.

Am südlichen Ortsrand verlaufen die Landesstraße L419 und die Autobahn A60.

Verkehrsanbindung:

Gaulsheim ist durch einen Bahnhof sehr gut an Mainz und Koblenz angebunden. Halbstündlich hält die Mittelrheinbahn von Köln nach Mainz. Linienverkehr nach Bingen, Ockenheim und Kempten besteht täglich.

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim 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

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

www.von-poll.com