

Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

Familienidylle mit Weitblick – Großzügiges Wohlfühl-Domizil mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

???????? ??: 25420015



www.von-poll.com

???? ??: 675.000 EUR • ??: ca. 221 m² • ??: 6 • ??: 769 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ?????????	25420015
???????????	ca. 221 m²
?????????	6
???????????	2
???????????	2
???? ?????????????	1987
????? ?????????????	2 x ?????????? ???
	?????????????, 4 x
	????????????? ??????
	?????????????

????? ???????	675.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????	2023
????????????????????	ca. 96 m²
??????	
????????????? ??????	ca. 115 m²
???????	WC ????????????,
	??????,
	????????????????
	?????????

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

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	144.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1987

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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



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

?? ????????



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

?? ????????

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN

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

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

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich auf einem ca. 769 m² großen Grundstück in gewachsener Wohnlage und überzeugt durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die sowohl individuelle Wohnansprüche als auch potenzielle gewerbliche Nutzungen berücksichtigen.

Die Wohnfläche von rund 221 m² verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 3 modernen Badezimmern sowie zwei voll ausgestattete Küchen, jeweils im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Die Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich neben den unter anderem geräumigen Schlaf- und Arbeitszimmer ein direkter Zugang zur Küche und zum Anbau, der sich bei Bedarf für wohnliche oder gewerbliche Zwecke ausbauen lässt.

Besonders hervorzuheben ist die architektonisch gestaltete Aufstockung aus dem Jahre 1987, die dem Haus nicht nur zusätzlichen Raum, sondern auch ein außergewöhnliches Wohngefühl verleiht. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich inklusive stilvollem Kamin – das gemütliche Herzstück des Hauses ausmacht. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die mit atemberaubenden Sonnenauf- und -untergängen zum Verweilen einlädt.

Die Immobilie punktet mit einer umfangreichen Ausstattung: Im Außenbereich erwartet Sie eine moderne Outdoorküche, perfekt für gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Erlebnisse im Freien. Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt über einen zusätzlichen Lagerraum zur flexiblen Nutzung. Für weitere Fahrzeuge stehen zwei Carports sowie zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung – optimal sowohl für die Familie als auch für Besucher.

Der vollunterkellerte Bereich bietet reichlich Platz für Hobbys, Stauraum oder individuelle Gestaltungswünsche. Eine 2020 installierte Gaszentralheizung sowie eine Solarthermie auf dem Dach, die die Stromversorgung unterstützt, sorgen für zeitgemäße Effizienz und reduzieren die Betriebskosten.

Das gepflegte Grundstück bietet großzügigen Raum für Entfaltung im Freien – ob im Garten, dem Innenhof oder auf der sonnigen Dachterrasse. Dank direkter Zugänge aus dem Haus lässt sich das Leben in den warmen Monaten mühelos nach draußen verlagern. Die Außenflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen, Entspannen und geselligem Beisammensein.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten, Freizeit oder ganz individuelle Nutzung – diese flexible Immobilie bietet Raum für Ihre Lebenspläne. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie Ihre Möglichkeiten.

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

???????????????? ???? ?????????

- 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

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

??? ??? ??? ???????????

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 Sponsheim 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.

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

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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 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.

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

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

E-Mail: ingelheim@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com