

Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Tiszta panorámás kilátás! Lenyugözo, modern családi ház wellness-részleggel, kiváló helyen.

VP azonosító: 25420014



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

VÉTELÁR: 1.375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 351,45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 778 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25420014                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 351,45 m <sup>2</sup>            |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1974                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.375.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 190 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha                |

VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.07.2035 |
| Energiaforrás                                     | Hoeromu    |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 87.80 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |

VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



**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)





VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az ingatlan



### 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](mailto: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)

VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy világos ingatlanban, kiváló helyen, Bingen am Rheinben. Ez a stílusos és jól karbantartott ház, amely 1974-ben épült és 2017-ben teljes körűen felújították, lenyugózó a modern lakhatási kényelem és a látványos panoráma sikeres kombinációjával. Egy gyönyörűen parkosított, körülbelül 778 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan körülbelül 351 m<sup>2</sup> lakóteret és körülbelül 190 m<sup>2</sup> hasznos teret kínál, amely hat tágas szobára oszlik el. A ház ideális családi otthonként, és bőséges teret kínál a személyes kifejezéshez. A hívogató bejárat közvetlenül a nyitott terü nappaliba és étkezőbe vezet, ahol a kiváló minőségű, beépített konyha teret biztosít a kulináris élvezeteknek. A szomszédos nagy ablakfront, amely közvetlen teraszkapcsolattal rendelkezik, nemcsak rengeteg természetes fényt biztosít, hanem lélegzetelállító kilátást nyújt Bingen festői tájaira, a Rajnára, és tiszta időben akár Frankfurt am Mainra is. A földszintet egy vendég-WC, két stílusos fürdőszoba és további két arányos szoba egészíti ki, amelyek rugalmasan használhatók. Különös vonzerő a privát pihenő- és wellnessrészleg, amely a négy fal között várja a vendégeket a pihenés és a nyugalom pillanatainak élvezetére. A fedett kerttel ellátott, szomszédos terasz békés szabadterületi menedéket kínál – ideális a kikapcsolódásra és a környezet élvezetére. Egy másik építészeti különlegesség várja Önt az emeleten. Itt egy tágas TV- és pihenőszobát talál hangulatos kandallóval, valamint egy világos munkaterületet, amely a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően a teljes Rajna-partra kiterjed. A szobák nyitott kialakítása hívogató és sokoldalú légkört teremt – tökéletes a koncentrált munkához, a kellemes olvasáshoz vagy egyszerűen a pihenéshez. Ezt a szintet egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, egy gardrób-szobával ellátott hálószoba és az ágyból közvetlen kilátás a Rajnára teszi teljessé – páratlan látvány, amely különösen azokat fogja elvarázsolni, akik értékelik a vizuális élvezetet. Az alagsor is bőséges helyet kínál. A szobák nagyméretűek, és rengeteg tárolóhelyet biztosítanak hobbihoz, tároláshoz vagy háztartási feladatokhoz. A dupla garázs és az előtti parkolóhelyek maximális kényelmet biztosítanak a mindennapi életben. Az ingatlan elhelyezkedése csendes, rendezett környéken található, ugyanakkor közel van minden alapvető szolgáltatáshoz, mint például iskolák, üzletek és tömegközlekedés. Ez a kivételes ingatlan tágas lakótereket, modern jellemzőket és egy olyan elhelyezkedést ötvöz, amely nyugalmat és a városi élet könnyű megközelíthetőségét egyaránt biztosítja. Ha egy világos, szellős otthont keres kivételes kilátással és rengeteg hellyel Önnek és családjának, akkor ez a ház tökéletes az Ön számára. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, hogy első kézből tapasztalhasssa meg ennek az egyedülálló ingatlannak az előnyeit.



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Részletes felszereltség

- 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 Stauraum
- Doppelgarage + davor liegende Stellplätze

**VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 87.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VP azonosító: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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