

Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Családi idill panorámás kilátással – Tágas, kényelmes otthon sokoldalú felhasználási lehetőségekkel

VP azonosító: 25420015



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

VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 769 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínról
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Áttekintés

VP azonosító	25420015	Vételár	635.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 221 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Modernizálás / felújítás	2023
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Építés éve	1987	Kereskedelmi terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

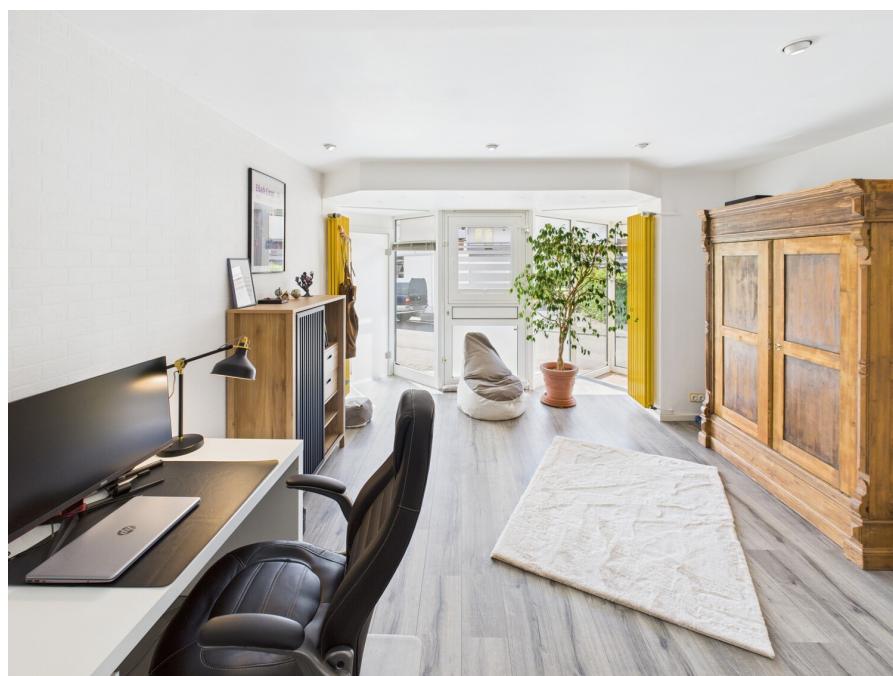
VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	144.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



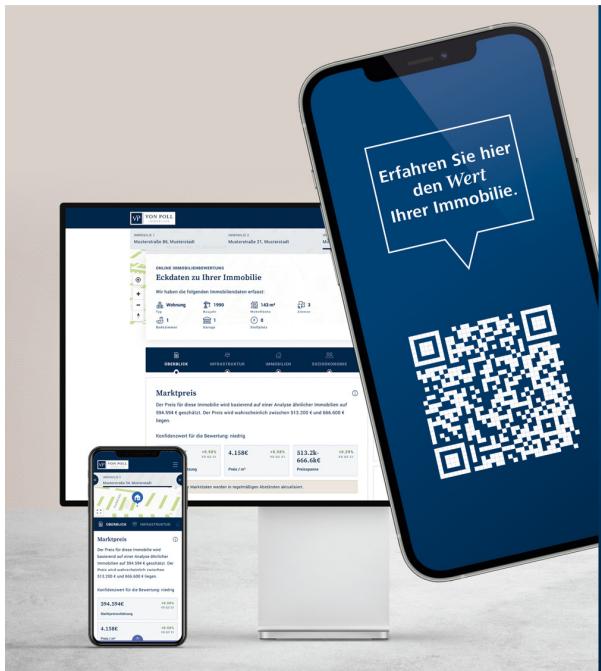
VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Az ingatlan



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

## 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 | [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: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, 1964-ben épült családi ház egy körülbelül 769 m<sup>2</sup>-es telken fekszik egy jól bevált lakóövezetben, és számos olyan tulajdonsággal büszkélkedhet, amelyek minden az egyéni lakhatási igényeket, minden a potenciális kereskedelmi célokat kielégítik. A körülbelül 221 m<sup>2</sup>-es lakótér hat helyiségen oszlik meg, köztük két hálószobában, három modern fürdoszobában és két teljesen felszerelt konyhában, egy földszinten és egy az emeleten. Az elrendezés változatos lehetőségeket kínál, és ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy a lakhatás és a munka kombinálása számára. A földszinten a tágas hálószobák és a dolgozószoba mellett közvetlen hozzáférés van a konyhához és egy bovítményhez, amely igény szerint lakó- vagy kereskedelmi célra is átalakítható. Különösen figyelemre méltó az 1987-es építészeti megtérvezett bovítmény, amely nemcsak extra teret, hanem kivételes lakhatási élményt is biztosít a háznak. Egy belső lépcso vezet az emeletre, ahol egy nyitott teru nappali és étkező található stílusos kandallóval – a ház hangulatos szíve. További fénypont a tágas tetoterasz, amely tökéletes a lélegzetelállító napfelkelték és naplementék élvezetéhez. Az ingatlan átfogó felszereltséggel büszkélkedhet: Kívül egy modern kültéri konyha található, amely ideális társasági összejövetelekhez és szabadtéri étkezésekhez. A garázs nemcsak boséges helyet biztosít a jármű számára, hanem további tárolóhelyet is kínál a rugalmas felhasználás érdekében. Két autóbeálló és további kültéri parkolóhelyek állnak rendelkezésre további jármuvek számára – ideális családok és vendégek számára egyaránt. A teljes pince rengétek helyet kínál hobbikhoz, tároláshoz vagy egyedi tervezési ötletekhez. A 2020-ban telepített gáz központi futási rendszer, valamint a tetőn található napelemekek, amelyek kiegészítik az áramellátást, biztosítják a modern hatékonyságot és csökkentik az üzemeltetési költségeket. A jól karbantartott telek tágas teret kínál a kültéri élethez – legyen szó akár a kertrol, az udvarról vagy a napsütötte tetoteraszról. A házból való közvetlen bejáratnak köszönhetően az élet könnyedén kiterjeszthető a szabadba a melegebb hónapokban. A kültéri terek harmonikus kapcsolatot teremtenek az élet, a pihenés és a társasági élet között. Akár többgenerációs életrol, munkáról, szabadidos tevékenységről vagy teljesen egyéni használatról van szó – ez a rugalmasan alakítható ingatlan teret kínál az élettervezéinek. Gyozodjön meg róla személyesen egy személyes megtekintés során, és fedezze fel a lehetőségeket.

VP azonosító: 25420015 - 55411 Bingen – Büdesheim bei Bingen, Rhein

## Részletes felszereltség

- 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

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

## Minden a helyszínrol

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.

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

## További információ / adatok

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.

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

## 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 felelősségtörökítéséhez

---

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