

Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Vista panoramica a perdita d'occhio! Splendida e moderna casa di famiglia con area benessere in posizione privilegiata.

Codice oggetto: 25420014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351,45 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25420014                             |
| Superficie netta    | ca. 351,45 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1974                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.375.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 190 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile       |

Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Dati energetici

|                                         |                           |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento               | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                      | Consumo energetico                                    | 87.80 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.07.2035                | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



**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)





Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## La proprietà

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](mailto:ingelheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ingelheim](http://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](http://www.von-poll.com/ingelheim)

Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una proprietà luminosa in una posizione privilegiata a Bingen am Rhein. Questa casa elegante e ben tenuta, costruita nel 1974 e ampiamente ristrutturata nel 2017, colpisce per la sua riuscita combinazione di comfort abitativo moderno e spettacolari viste panoramiche. Situata su un terreno splendidamente paesaggistico di circa 778 m<sup>2</sup>, la proprietà offre circa 351 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 190 m<sup>2</sup> di superficie utile, distribuiti in sei ampie stanze. La casa è ideale come casa di famiglia e offre ampio spazio per l'espressione personale. L'accogliente ingresso conduce direttamente alla zona giorno e pranzo open space, dove una cucina attrezzata di alta qualità offre spazio per delizie culinarie. L'ampia vetrata adiacente con accesso diretto alla terrazza non solo garantisce molta luce naturale, ma offre anche una vista mozzafiato sul pittoresco paesaggio di Bingen, sul fiume Reno e, nelle giornate limpide, persino su Francoforte sul Meno. Il piano terra è completato da un bagno per gli ospiti, due eleganti bagni e altri due locali ben proporzionati e utilizzabili in modo flessibile. Un punto di forza particolare è l'area relax e spa privata, che invita a godersi momenti di riposo e tranquillità tra le proprie quattro mura. La terrazza adiacente con un'area giardino riparata offre un tranquillo rifugio all'aperto, ideale per rilassarsi e godersi il paesaggio circostante. Un altro gioiello architettonico vi attende al piano superiore. Qui troverete un'ampia sala TV e relax con un accogliente camino e una luminosa area di lavoro che si estende su tutta la facciata del Reno grazie alle finestre a tutta altezza. Il design open space di questi ambienti crea un'atmosfera invitante e versatile, perfetta per lavorare concentrati, leggere in tutta tranquillità o semplicemente rilassarsi. Questo piano è completato da un bagno con luce naturale, una camera da letto con cabina armadio e una vista diretta sul Reno dal letto: uno spettacolo impareggiabile che delizierà particolarmente gli amanti del piacere visivo. Anche il seminterrato offre ampio spazio. Le stanze sono di dimensioni generose e offrono ampio spazio per gli hobby, lo stoccaggio o le faccende domestiche. Un garage doppio e i posti auto antistanti garantiscono la massima comodità nella vita quotidiana. La posizione dell'immobile vanta un quartiere tranquillo e ben servito, offrendo al contempo la vicinanza a tutti i servizi essenziali come scuole, negozi e trasporti pubblici. Questa eccezionale proprietà combina ampi spazi abitativi, caratteristiche moderne e una posizione che offre tranquillità e facile accesso alla vita urbana. Se cercate una casa luminosa e ariosa con una vista eccezionale e tanto spazio per voi e la vostra famiglia, allora questa casa è perfetta per voi. Saremo lieti di organizzare una visita personalizzata per consentirvi di sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà unica.



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück**

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25420014 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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