

Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

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

Codice oggetto: 26420014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 781 m²

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

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

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26420014	Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Superficie netta	ca. 111 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Consumo energetico	273.40 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



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



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà



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

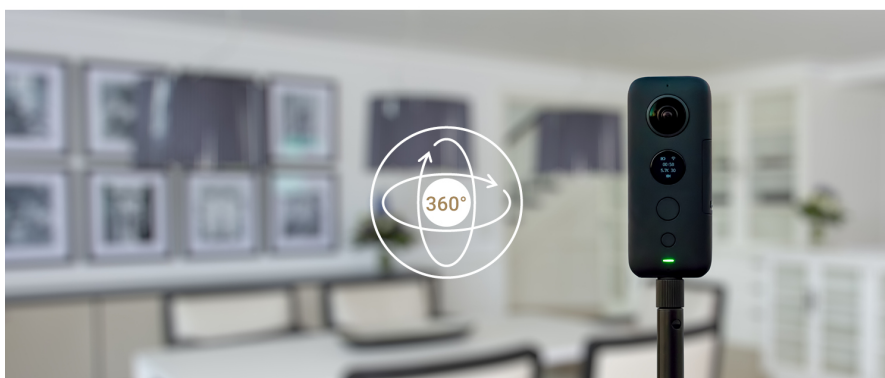
Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

La proprietà

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

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

Ulteriori informazioni

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 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: 26420014 - 55411 Bingen am Rhein - Gaulsheim bei Bingen, Rhein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com