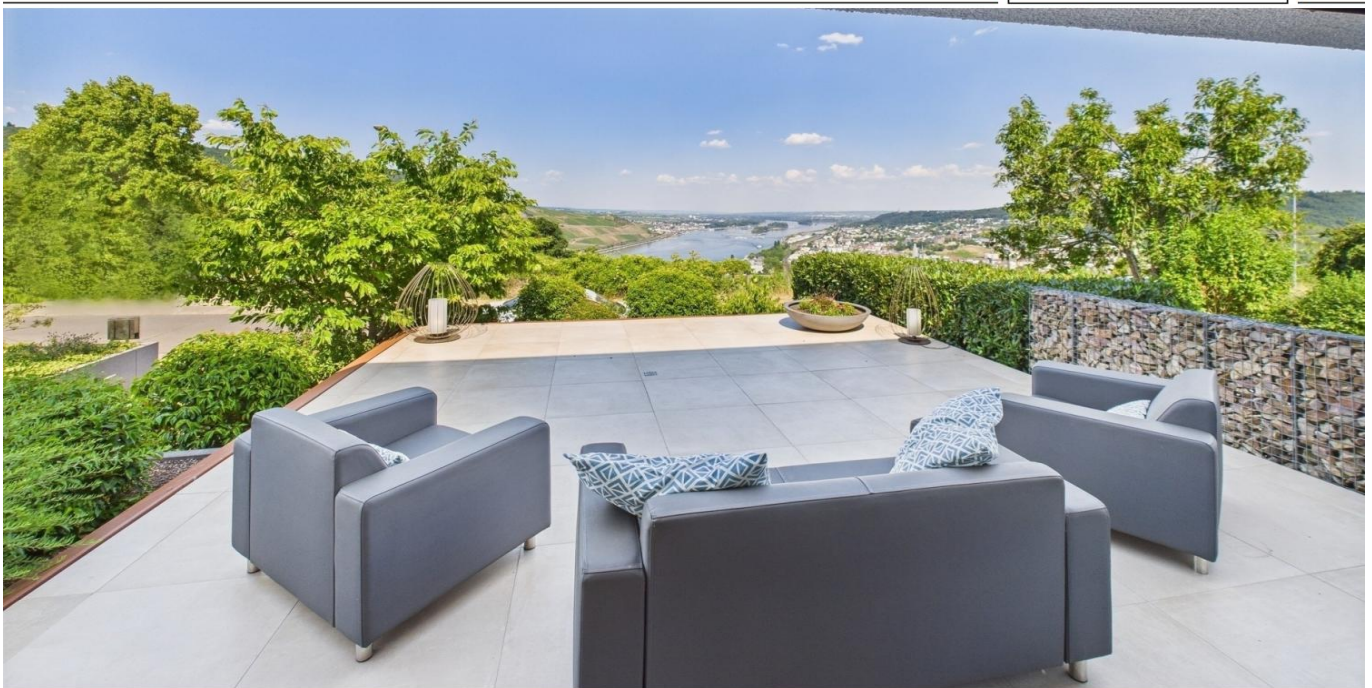


Bingen am Rhein - Bingerbrück

# Elegantes, lichtdurchflutetes Familienhaus mit spektakulärer Aussicht und Spa-Bereich in toller Lage

*Codice oggetto: 26420015*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351,45 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26420015 - 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: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26420015</b>
Superficie netta	<b>ca. 351,45 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1974</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.295.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2018</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## **Dati energetici**

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

Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 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: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück

## 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](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)

**Codice oggetto: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem lichtdurchfluteten Anwesen in bester Lage von Bingen am Rhein. Dieses stilvolle und gepflegte Haus aus dem Jahr 1974, das im Jahr 2017 umfassend saniert wurde, überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und spektakulärem Panoramablick. Auf einem ca. 778 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück gelegen, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> sowie ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf sechs großzügig geschnittene Zimmer. Das Haus eignet sich ideal als Familiendomizil und bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Der einladende Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, in dem eine hochwertige Einbauküche Platz für kulinarische Erlebnisse bietet. Die angrenzende große Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse sorgt nicht nur für reichlich Tageslicht, sondern eröffnet auch einen atemberaubenden Ausblick auf die malerische Landschaft von Bingen, den Rhein und bei klarer Sicht sogar bis nach Frankfurt am Main.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, zwei stilvolle Bäder sowie zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel nutzbar sind. Ein besonderes Highlight stellt der private Entspannungs- und Spa-Bereich dar, der zu erholsamen Momenten in den eigenen vier Wänden einlädt. Die angeschlossene Terrasse mit geschütztem Gartenbereich bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien – ideal zum Verweilen und Genießen.

Ein weiteres architektonisches Highlight erwartet Sie im Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Fernseh- und Entspannungszimmer mit gemütlicher Kaminecke und einem lichtdurchfluteten Arbeitsbereich, der sich dank bodentiefer Fenster über die komplette Rheinfront erstreckt. Die offene Gestaltung dieser Räume schafft eine einladende und vielseitig nutzbare Atmosphäre – perfekt für konzentriertes Arbeiten, gemütliche Lesestunden oder entspanntes Verweilen. Komplettiert wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer mit Ankleideraum sowie einer direkten Blickachse vom Bett aus auf den Rhein – ein unvergleichlicher Anblick, der besonders visuelle Genießer begeistern wird.

Auch im Untergeschoss bietet das Haus großzügige Möglichkeiten. Die Räume sind großflächig angelegt und bieten ausreichend Stauraum für Hobby, Lagerung oder Hauswirtschaft. Eine Doppelgarage sowie die davor liegenden Stellplätze sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft und

**gleichzeitig durch die Nähe zu allen wichtigen Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dieses besondere Anwesen vereint großzügigen Wohnraum, moderne Ausstattung und eine Lage, die sowohl Ruhe als auch Nähe zum urbanen Leben bietet.**

**Sollten Sie ein helles, weitläufiges Zuhause mit außergewöhnlichem Blick und viel Platz für sich und Ihre Familie suchen, dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie überzeugen können.**

**Codice oggetto: 26420015 - 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 Strauraum**
- **Doppelgarage + davor liegende Stellplätze**

**Codice oggetto: 26420015 - 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: 26420015 - 55411 Bingen am Rhein - Bingerbrück**

## **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: 26420015 - 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)**