Bingen am Rhein – Bingerbrück

Exklusives Refugium mit Rheinweitblick – moderne Wohnkultur in parkähnlichem Garten

Objektnummer: 26420030



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228.55 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1354 m^2

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26420030
Wohnfläche	ca. 228.55 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Die Immobilie

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 | 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

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seiner Präsenz sofort ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Die klare Linienführung der Architektur öffnet den Blick in alle Richtungen und führt das Auge unweigerlich hinaus auf die großzügige Terrasse, wo ein sensationeller Blick auf den Rhein das tägliche Bild bestimmt. Morgens liegt das Licht weich auf dem Wasser, abends färbt sich die Landschaft in sanften Tönen, ein Schauspiel, das sich nie abnutzt.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich verbindet Offenheit mit Geborgenheit. Großzügige Fensterflächen holen das Panorama direkt ins Haus und tauchen die Räume in ein lebendiges Lichtspiel, das mit den natürlichen Materialien des Bodens und den sichtbaren Holzbalken harmoniert. Die Küche ist nahtlos integriert, hochwertig ausgestattet und fungiert als Herzstück für gesellige Abende oder ruhige Stunden. Die maßgeschneiderte Küchenzeile, kombiniert mit der modernen Insel und dem eleganten Essplatz, schafft eine Atmosphäre, in der Kochen und Genießen ineinander übergehen. Im Hintergrund sorgt das intelligente Bussystem für Komfort, während Klimaanlagen und die energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe, Fußboden- und Wandheizung sowie Photovoltaik-Anlage für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten sorgen.

Wer nach draußen tritt, spürt, wie der Garten das Haus umarmt. Ein großzügiger Naturteich bildet einen besonderen Blickfang und verleiht dem Außenbereich eine idyllische, naturnahe Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Terrasse mit Whirlpool und Sonnenschutz bietet ein weiteres ideales Umfeld für erholsame Stunden unter freiem Himmel. Die Lage in einer Sackgasse unterstreicht den ruhigen Charakter des Anwesens. Zusätzlichen Freiraum bietet ein separates Pachtgrundstück mit Pavillon und Grillplatz. Umgeben von gepflegtem Rasen, Hecken und altem Baumbestand entsteht hier ein schöner Rahmen für sommerliche Familienfeste, lange Abende mit Freunden oder einen ruhigen Nachmittag im Schatten.

Im Inneren bietet das Haus auf drei Etagen drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Charakter und Rückzugsmöglichkeiten. Die Bäder sind ebenerdig, modern ausgestattet und bieten mit Walk-in-Dusche und freistehender Wanne Komfort und Stil gleichermaßen. Die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss eröffnet besondere Möglichkeiten für das Zusammenleben. Mit zwei Zimmern, Küche und Bad bietet sie Raum für mehrere Generationen unter einem Dach – mit der Nähe, die verbindet, und einem eigenen Bereich, der jedem seine Privatsphäre lässt. Ebenso eignet sie sich als komfortabler Gästebereich oder für heranwachsende Kinder, die sich mehr Eigenständigkeit wünschen.

Wer hier ankommt, spürt sofort, dass jedes Detail auf Langlebigkeit und Lebensfreude

ausgelegt wurde. Ein Zuhause, das den Alltag entschleunigt und jeden Tag mit seiner Großzügigkeit empfängt.

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Ausstattung und Details

- sensationeller Weit- und Rheinblick
- Sonnenschutz und Whirlpool auf Terrasse vorhanden
- großzügiger Naturteich
- automatische Gartenbewässerung sowie Mähfunktion
- äußerst energieeffiziente Bauweise mit PV-Anlage
- Garage mit Hauszugang
- zusätzliches Pachtgrundstück von 934 m² inklusive Pavillon sowie Grillplatz ohne Kosten
- Klimaanlagen in den Schlaf- und Wohnbereichen
- Steigleitungen für die Kalt- und Warmwasserversorgung im gesamten Haus
- Fußboden- und Wandheizung im EG + OG
- intelligentes Bussystem
- separate Einliegerwohnung (2ZKB) im KG

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Alles zum Standort

Bingerbrück ist ein lebendiger Stadtteil von Bingen am Rhein und überzeugt durch seine zentrale Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur. Direkt am Zusammenfluss von Rhein und Nahe gelegen, bietet der Stadtteil eine attraktive Mischung aus urbanem Leben, historischen Elementen und naturnaher Umgebung. Die Nähe zum Rhein sowie zu den umliegenden Weinbergen sorgt für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
Das Ortsbild ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Wohngebieten und gewerblich geprägten Bereichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote machen Bingerbrück sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv. Die Nähe zur Binger Innenstadt ergänzt das Angebot zusätzlich.

Verkehrsanbindung:

Bingerbrück verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A61 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Koblenz und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Ein besonderer Vorteil ist der Bahnhof Bingen (Rhein) Hauptbahnhof, der sich direkt im Stadtteil befindet und eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt, Koblenz und darüber hinaus.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet Bingerbrück mit der Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26420030 - 55411 Bingen am Rhein – Bingerbrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein
Tel.: +49 6132 - 42 20 380
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com