

Exklusive Immobilie in oberster Hanglage mit Weitblick



Elisenhöhe 38, 55411 Bingen (Bingerbrück)

Objekt-ID 2071 | Wohnfläche ca. 245m² | Angebotspreis 1.050.000€ | Baujahr 1971 | Grundstücksfläche ca. 876m²



Herzlich Willkommen bei diesem exklusiven Angebot von PFALZGRAF Immobilien!

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen einen möglichst umfassenden und realistischen Ersteindruck dieser Immobilie vermitteln. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit telefonisch oder per E-Mail zu Ihrer Verfügung und freuen uns, Ihnen Ihre Traumimmobilie in einem ausführlichen Vor-Ort-Termin zu präsentieren.

Ihr Ansprechpartner

Dennis Yumuk

Geschäftsführer & Immobilienmakler (IHK)

Telefon: 0159 / 0644 4071

E-Mail: yumuk@pfalzgraf.immo



Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der passenden Finanzierung für Ihr Kaufvorhaben. Hierfür arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!

LUXURIÖSES WOHNEN IN EXKLUSIVER LAGE

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen von Bingen am Rhein. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in der obersten Reihe der Elisenhöhe und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf den Rhein sowie das Niederwalddenkmal. Eingebettet in eine malerische Hanglage und direkt angrenzend an den ruhigen Wald in Richtung Weiler, genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre.

Das im Jahr 1971 erbaute, großzügige Anwesen überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 245m², verteilt auf zwei Etagen. Im Untergeschoss sind mehrere Zimmer sowie die Hauswirtschaftsräume und die Doppelgarage gelegen. Das Obergeschoss bietet Ausgang zu drei Terrassen und einen überwältigenden Panoramablick aus dem lichtdurchfluteten Wohn-Kamin-Bereich mit knapp 60m². Von hier haben Sie einen unverbauten Blick auf das Treiben auf dem Rhein, die Stadt Bingen und die landschaftsprägenden Weinberge.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Bingen bietet die seltene Gelegenheit für alle, die das Beste suchen. Die traumhafte Lage, kombiniert mit der großzügigen Wohnfläche und dem unvergleichlichen Ausblick, macht diese Immobilie zu einem echten Juwel. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser exklusiven Immobilie begeistern.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot zu überzeugen.



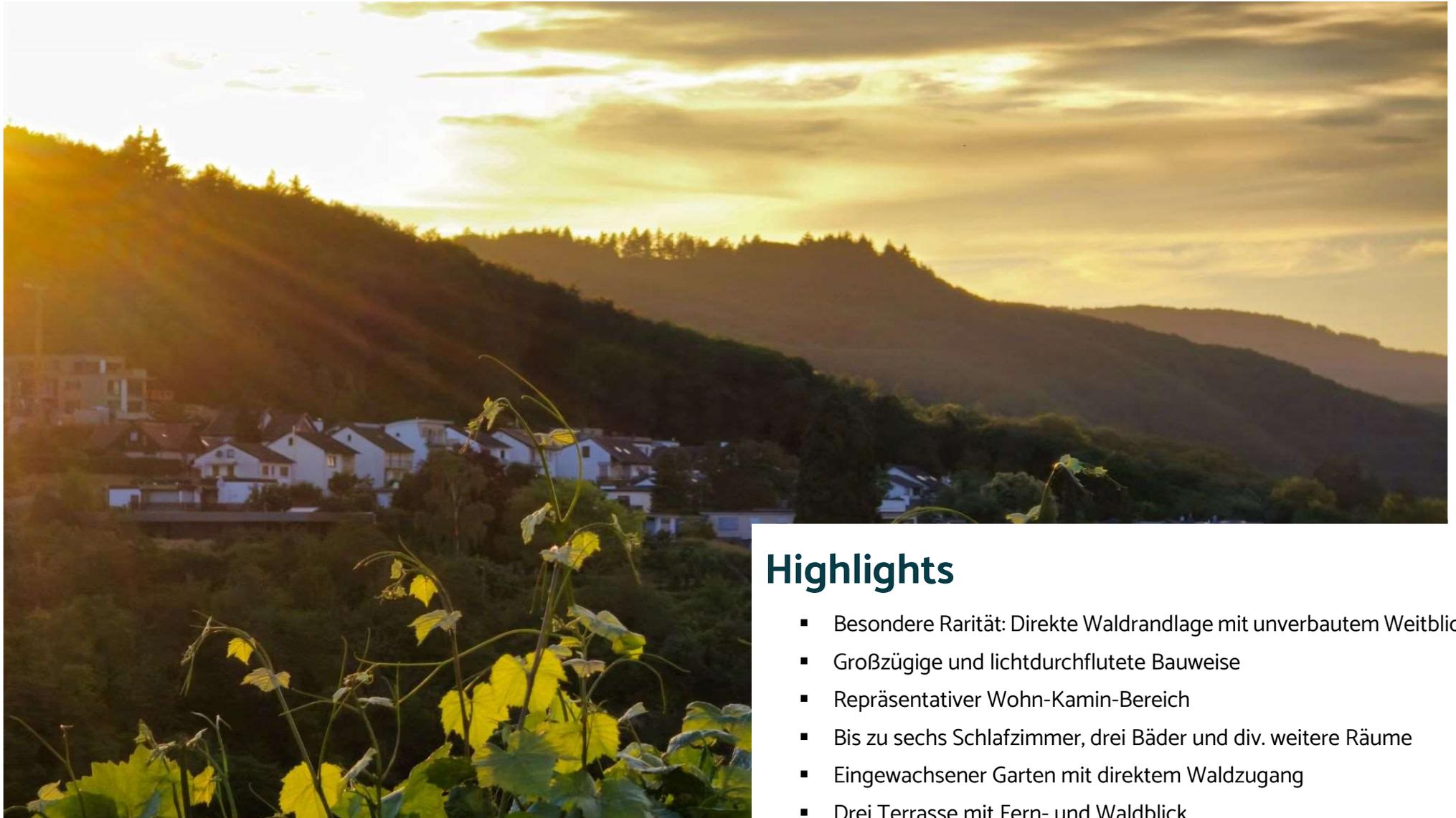
ca. **876m²** Grundstücksfläche
in **höchster Lage**

In den Wald übergehender Garten



Ruhige Sackgasse

ca. **245m²** Wohnfläche
zzgl. ca. **54m²** Nutzfläche



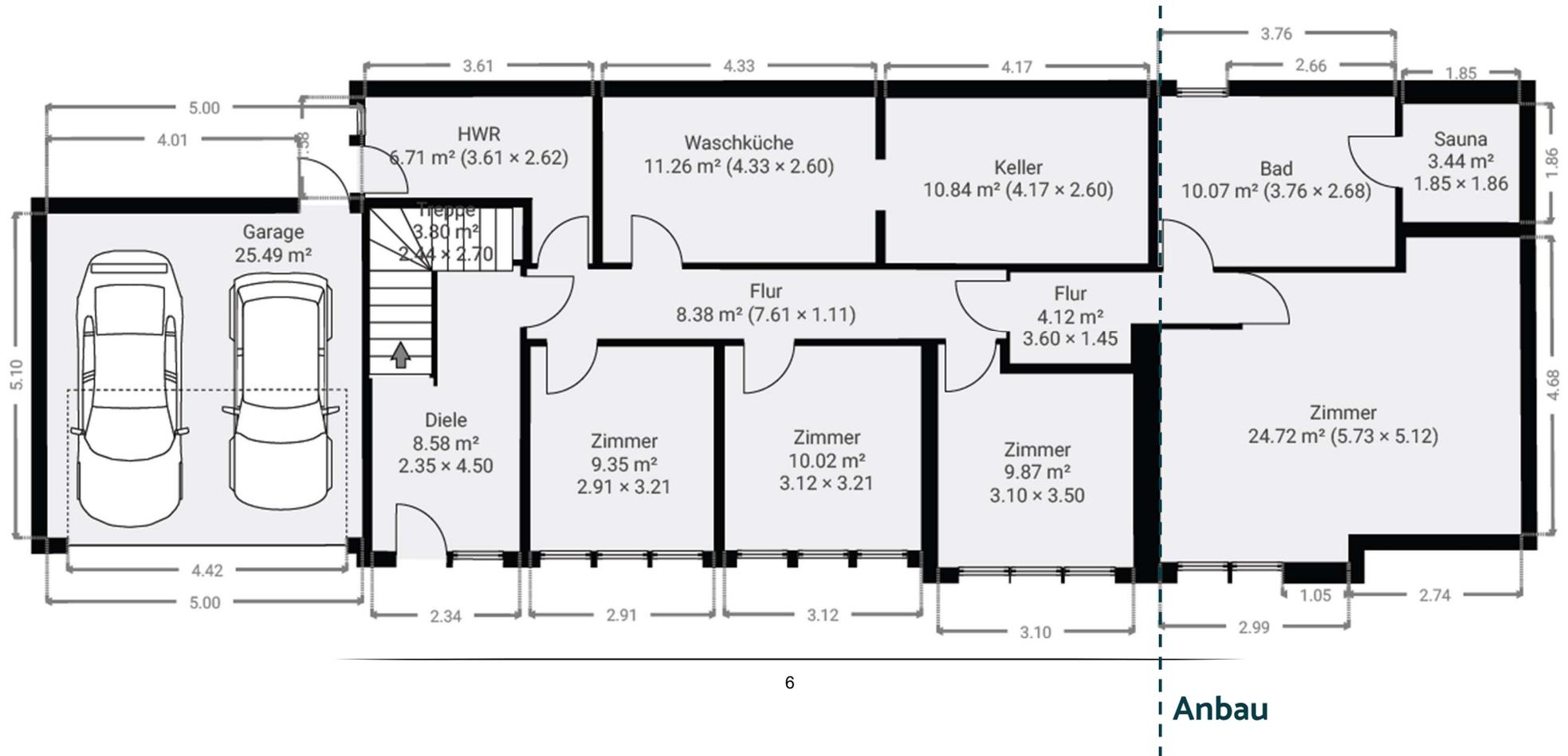
Highlights

- Besondere Rarität: Direkte Waldrandlage mit unverbautem Weitblick
- Großzügige und lichtdurchflutete Bauweise
- Repräsentativer Wohn-Kamin-Bereich
- Bis zu sechs Schlafzimmer, drei Bäder und div. weitere Räume
- Eingewachsener Garten mit direktem Waldzugang
- Drei Terrasse mit Fern- und Waldblick

DAS UNTERE GESCHOSS

Über den straßenseitigen Hauseingang betreten Sie Ihren einladenden Eingangsbereich, der in die vier Zimmer sowie die beiden Hauswirtschaftsräume und das Badezimmer inkl. Saunaraum mündet.

Der rechte Teil des Hauses wurde im Jahr 1975 nachträglich angebaut und erweiterte das bestehende Haus um einen großzügigen Wohnbereich sowie ein vollwertiges Badezimmer, sodass auf dieser Ebene bspw. Kinder ihre eigene Wohnebene schaffen können.

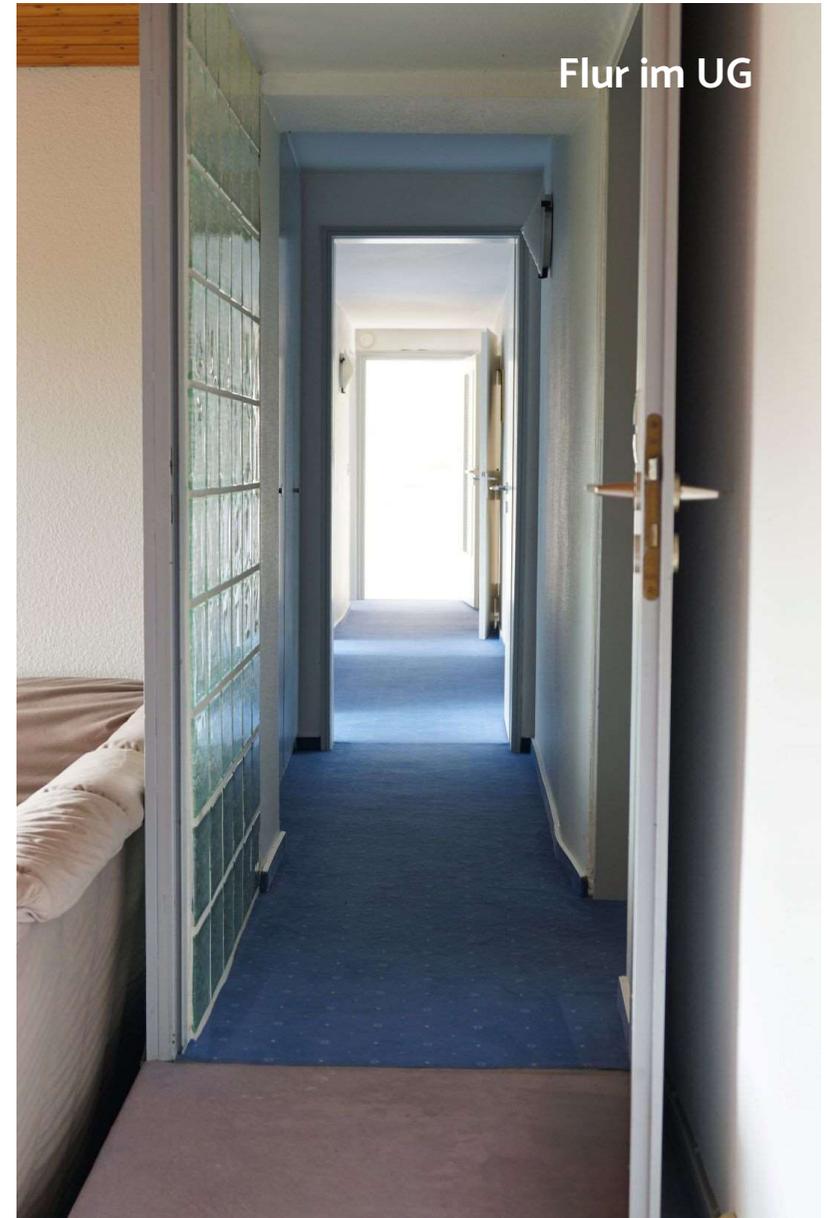




Eingangstür



Flur im UG



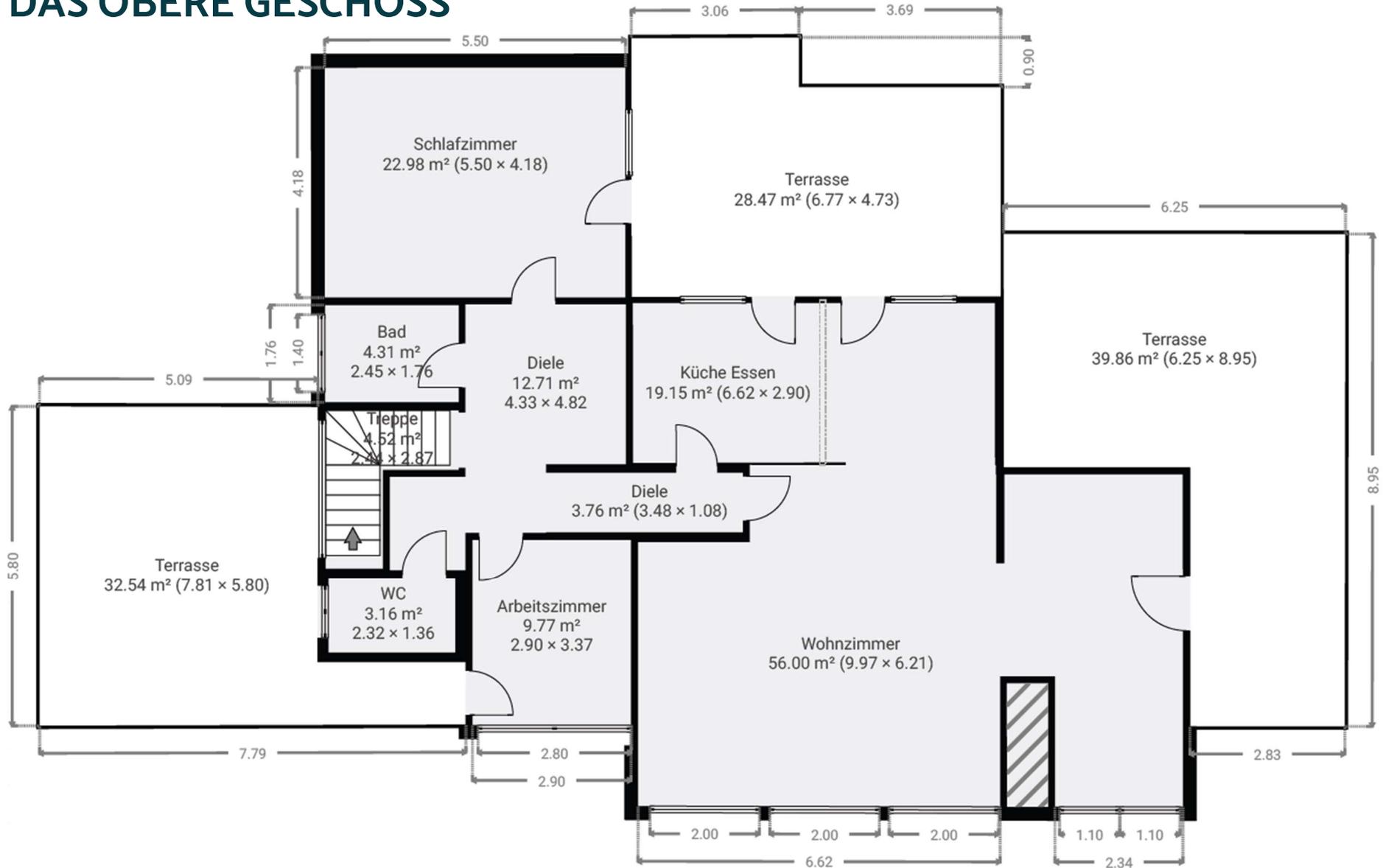








DAS OBERE GESCHOSS















Küche



HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT AM TOR ZUM WELTKULTURERBE

Von Bingen bis Koblenz erstreckt sich das einzigartige UNESCO Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ mit der sagenumwogenen Lorely, mittelalterlichen Burgen und einer atemberaubenden landschaftlichen Extravaganz.







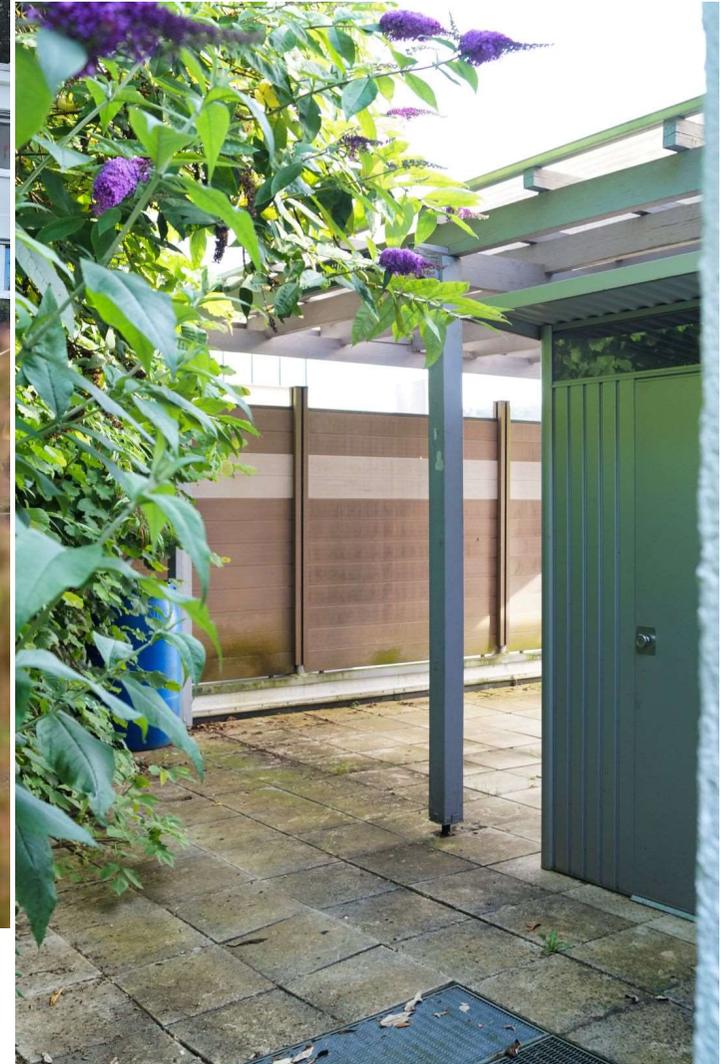




Oberste Reihe direkt am Wald







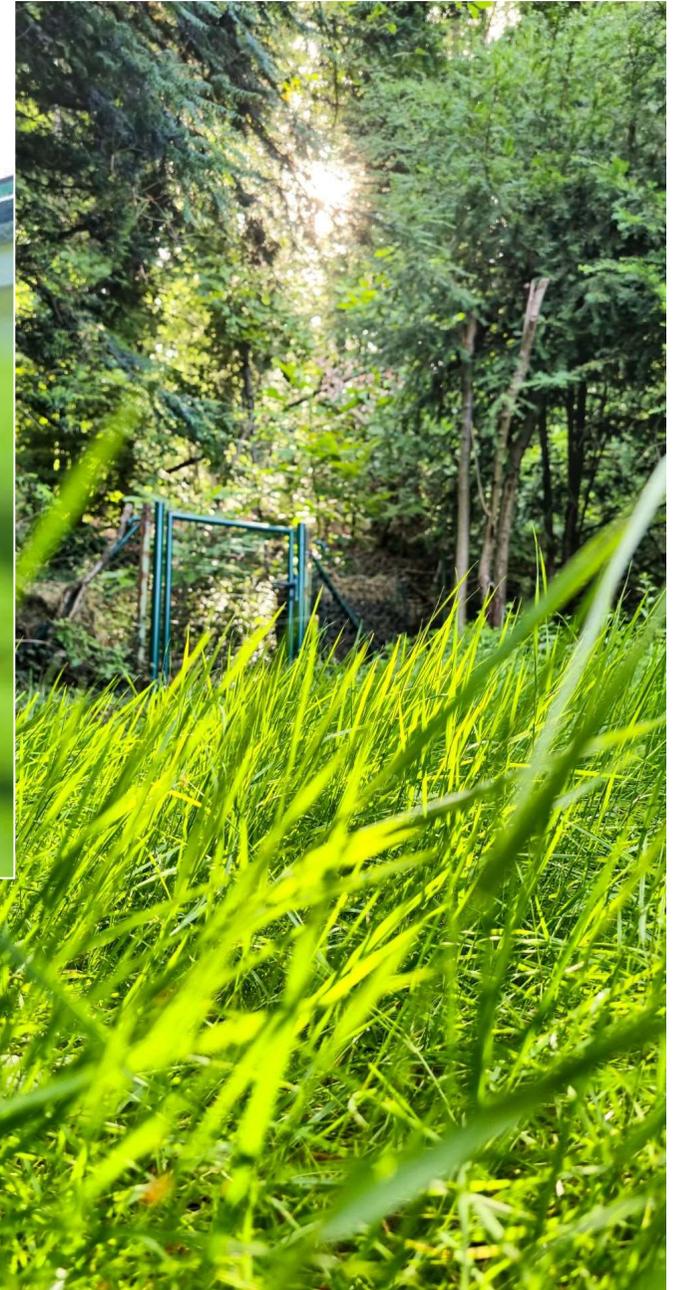














Erleben Sie das exklusive Leben auf der Elisenhöhe in Bingen am Rhein! Diese extravagante Lage zeichnet sich aus durch den idyllischen Garten bietet sowie den atemberaubenden Blick auf den Rhein - perfekt für entspannte Abende im Freien und repräsentative Einladungen von Gästen. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht schnelle Anbindungen an lokale Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie die Kombination aus Natur und urbanem Leben in einer der begehrtesten Wohngegenden der Rhein-Nahe-Region. Dieses Traumgrundstück bietet Ihnen und Ihrer Familie ein unvergleichliches Wohnerlebnis inmitten malerischer Umgebung.

Sie möchten Ihr hochindividuelles Juwel schaffen?

Das Grundstück eignet sich selbstverständlich auch zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Träume: Ein **Neubau** ist im Rahmen des geltenden Bebauungsplans möglich. Durch die vorhandene Immobilie haben Sie bereits jetzt eine reale Vorstellung der Aussichten und Bezugspunkte. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu einem möglichen Bauvorhaben beratend zu Ihrer Seite.

Die wichtigsten Fakten aus dem publizierten Bebauungsplan vom 10.10.2017 spiegeln wir gerne bereits jetzt:

- Anzahl zulässiger Vollgeschosse: 2
- Grundflächenzahl: 0,3 → entspricht bei 876m² Grundstücksfläche ca. 262m² Grundfläche, die bebaut werden darf
- Geschossflächenzahl: 0,6 → entspricht bei 876m² Grundstücksfläche ca. 524m² Bruttogrundfläche, die errichtet werden darf
- Traufhöhe: 8,5m
- Firsthöhe: 9,5m

Offizielle und rechtsverbindliche Angaben können Sie bei der Stadt Bingen erhalten. Die Umsetzbarkeit Ihres Bauvorhabens ist mit der Baubehörde sowie Ihrem Architekten zu bestimmen. Die unsererseits gemachten Angaben sind insofern nicht rechtsverbindlich.

STADT BINGEN BEBAUUNGSPLAN „ELISENHÖHE“ IN BINGEN-BINGERBRÜCK

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

M 1:1.000 | 26.09.2017

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Stadtbauamt
Rochusallee 2
55411 Bingen am Rhein

Tel.: 06721 184-0
Fax.: 06721 184-121
E-Mail: stadtplanung@bingen.de
Internet: <http://www.bingen.de>



Fakten und weitere Angaben

▪ Grundstücksangaben:

- Gemarkung Bingerbrück, Flur 5, Flurstück 54/1
- Grundstücksgröße: ca. 876m²
- Bebaubar lt. Bebauungsplan

▪ Hausangaben:

- Erbaut 1971 in Massivbauweise
- Wohnfläche: ca. 245m²
- Nutzfläche: ca. 54m²

▪ Energieausweis:

- Art: Bedarfsausweis
- Endenergieverbrauch: 277,32 kWh/(m²+a)
- Energieeffizienzklasse: H

▪ Provisionshinweis:

- 3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.



Rechtliche Angaben des Anbieters

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Geschäftsführer: Dennis H. Yumuk, Markus M. Wanning

Registergericht: Mainz | HRB: 49439

St-Nr.: 08/655/52188 | USt-IdNr.: DE328599206

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.