

# Sanierte Eigentumswohnung direkt an der Burg Klopp



PFALZGRAF  
Immobilien GmbH

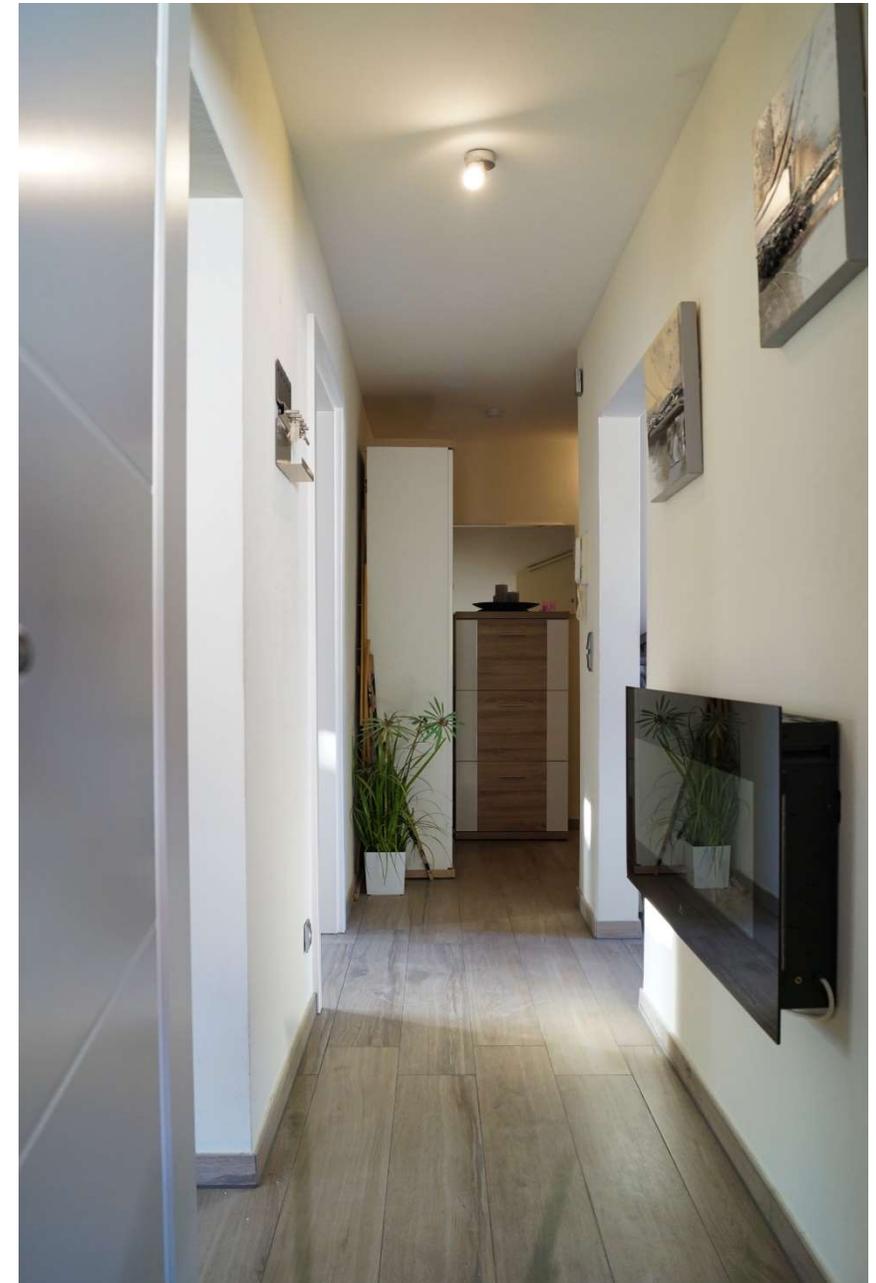


Objektadresse: Schmittstraße 39, 55411 Bingen am Rhein

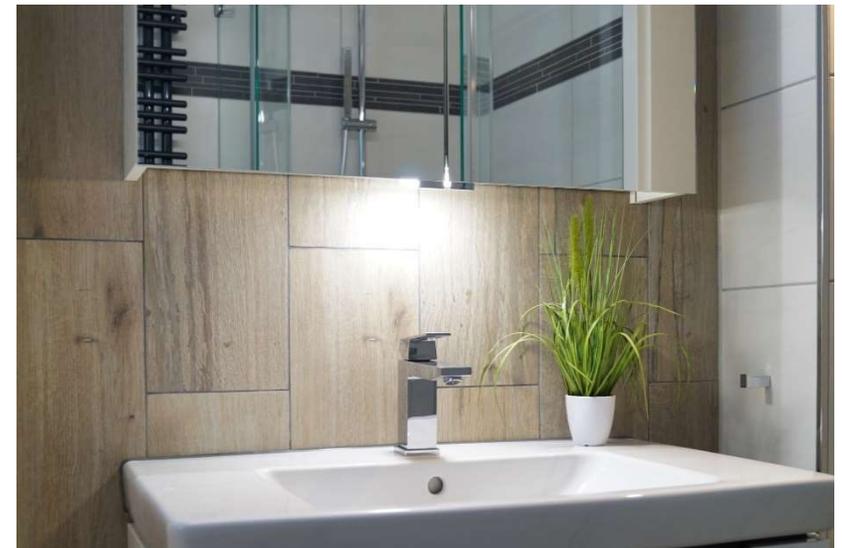
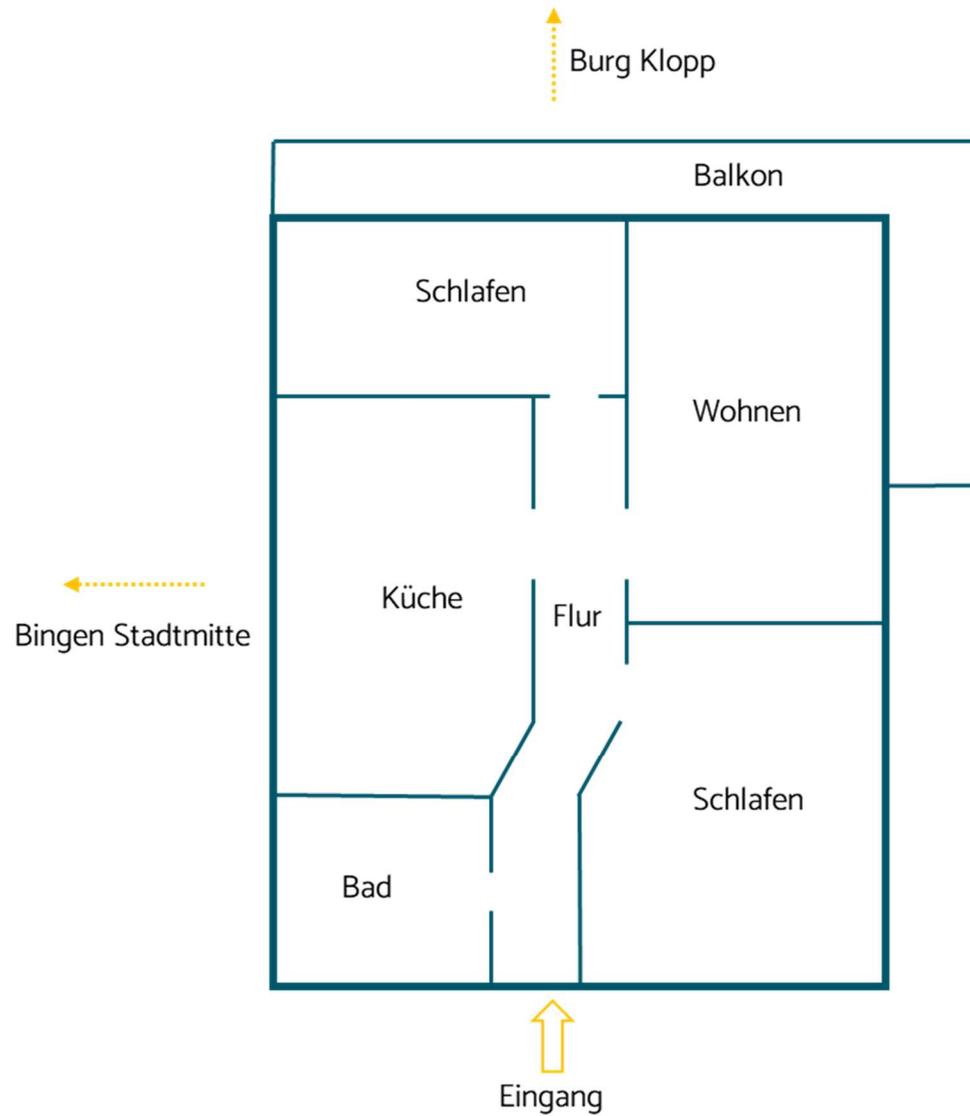
Objekt-ID: 2059 | Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup> | Angebotspreis 210.000€ bzw. 2.692€/m<sup>2</sup>

## Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung (3. OG, kein Aufzug)
Objekttyp	Mehrparteienhaus (insgesamt 10 Einheiten)
Miteigentumsanteil	58/1.000 bzw. 5,8%
Bauweise	Massiv
Objektzustand	Gepflegt, zuletzt saniert im Jahr 2019
Baujahr	1957
Grundstücksgröße	ca. 358m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 76m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Gas-Etagenheizung (neu eingebaut in 2019)
Keller	Eigenes Abteil ca. 10m <sup>2</sup>
Balkon	Ost-Ausrichtung mit unverbautem Blick auf die Burg Klopp
Hausgeld gem. WP 2024	196€, davon a) umlagefähig ca. 65€, b) Rücklage ca. 76€
Energieausweis	219 kWh/(m <sup>2</sup> *a) / Energieeffizienz F
Provision	3,57% inkl. Umsatzsteuer - wir sind für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionsseitig aktiv



# Grundriss



Die Grundrisse und Wohnflächen dienen nur Anschauungszwecken.  
Verbindliche Angaben finden Sie in den offiziellen Dokumenten.



## Modernes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen

Wie die gesamte Wohnung wurde auch das Badezimmer im Jahr 2019 grundlegend saniert, inkl. den Leitungen. Eine ebenerdige Dusche, hochwertige Armaturen von *Grohe* und moderne Fliesen sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.

# Gemütliches Zimmer mit Blick auf die Burg Klopp



Im nach Osten gelegenen Wohnzimmer haben Sie viel Platz zum Stellen einer großen Couch und Wohnzimmermöbeln. Von hier gelangen Sie auf Ihren großzügigen Balkon mit einem imposanten Blick auf die Burg Klopp, welche auf den Weinbergen thront.

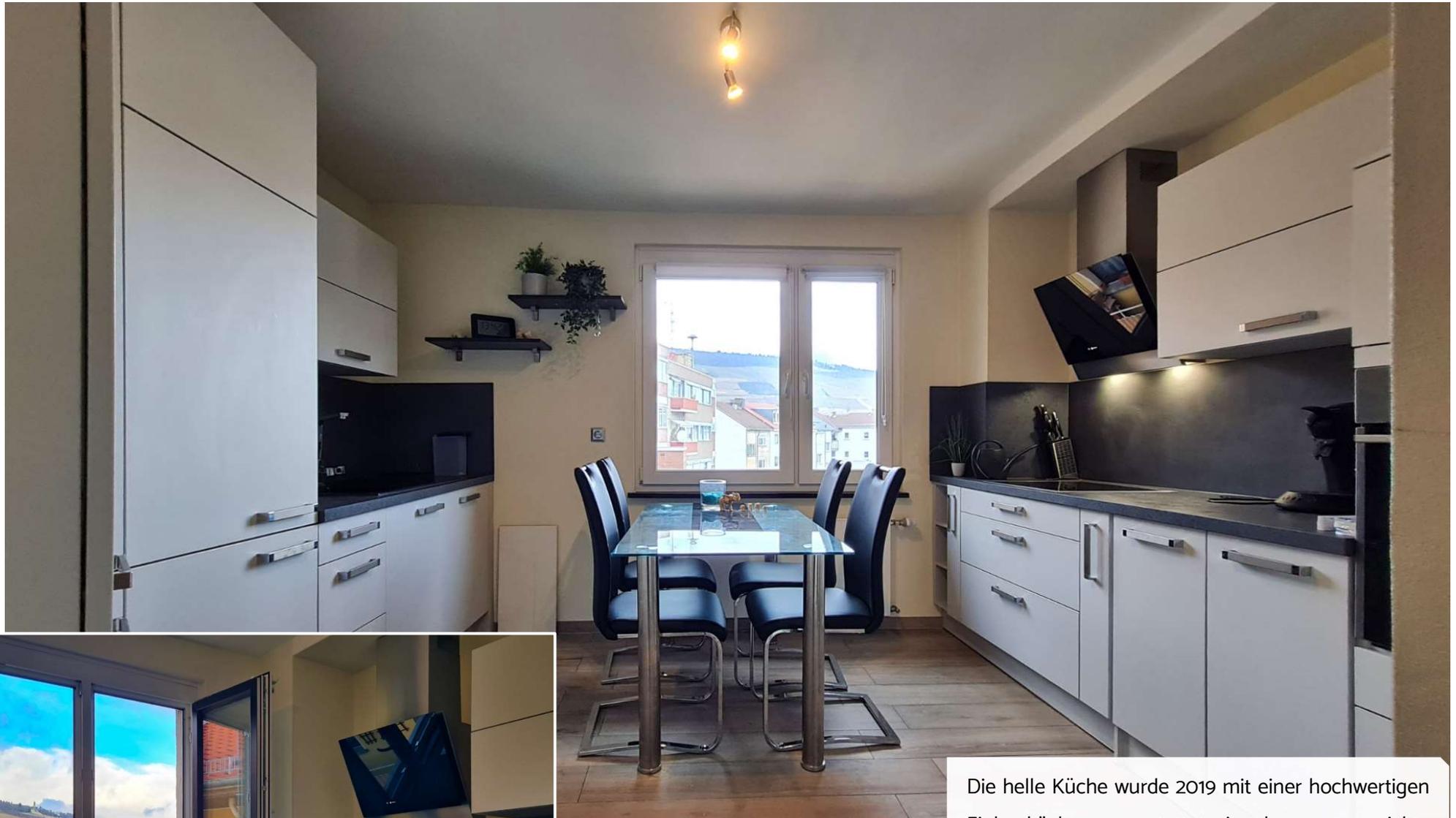
## Burg-Blick vom Balkon



## Schlafzimmer - aufwachen am Fuße der Burg



## Moderne Küche mit Blick auf die Germania



Die helle Küche wurde 2019 mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, in der es an nichts mangelt. Vom Esstisch aus haben Sie einen herrlichen Blick auf das Niederwalddenkmal, welches der Wohnung eine historische Dimension verleiht.

## Zweites Schlafzimmer



Im dritten Zimmer können Sie ein weiteres Schlafzimmer oder ein üppiges Homeoffice einrichten. Wie in allen Räumen wurden auch hier die Fenster im Jahr 2019 durch dreifachverglaste Premiumfenster getauscht.

## Highlights

- ▷ Umfassend saniert in 2019 - sofort einziehen und wohlfühlen
- ▷ Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- ▷ Neue dreifachverglaste Fenster
- ▷ Neue Gas-Etagenheizung
- ▷ Neues Badezimmer mit großer Dusche
- ▷ Auf Wunsch voll möbliert - **Inventar im Kaufpreis inkludiert**
- ▷ Fußläufig von der Binger Innenstadt und der wunderschönen Rheinpromenade entfernt
- ▷ Großzügiger Balkon mit grandiosem Blick auf die imposante *Burg Klopp*
- ▷ Gelungener Grundriss mit viel Platz und schönen Aussichten
- ▷ Sehr ruhige Lage durch Ausrichtung zu den Weinbergen ohne Durchgangsverkehr
- ▷ Gehobene Wohnung in bester Binger Lage

## Energieausweis

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| ▷ Energieausweis:             | Bedarfsausweis              |
| ▷ Endenergiebedarf:           | 219 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| ▷ Wesentlicher Energieträger: | Gas                         |
| ▷ Baujahr Wärmeerzeuger:      | 2019                        |



# Impressionen



## Das Gemeinschaftseigentum



Am Gemeinschaftseigentum besteht **Instandsetzungsbedarf**: Der Putz an den Balkonen ist an diversen Stellen abgeplatzt und muss wie an der gesamten Fassade erneuert werden. Gem. aktueller Beschlussfassung der WEG aus 11/23 ist ein Architektenbüro mit der Planung beauftragt, um eine zügige Abwicklung der Maßnahmen zu gewährleisten. Aufgrund der geringen Instandhaltungsrücklagen ist gem. Miteigentumsanteil von ca. 5,8% mit einer Sonderumlage zu rechnen. Vorsichtshalber diese im **Angebotspreis bereits mit 25.000€ berücksichtigt.**

**Gut zu wissen:** Das Dach wurde im Jahr 2018 neu eingedeckt und die oberste Geschosdecke gedämmt, sodass hier in absehbarer Zeit keine Maßnahmen erforderlich sein sollten.

# Lage



Beste Lage für Stadtmenschen, die dennoch einen einzigartigen Blick in die Natur wertschätzen: Direkt an der Fußgängerzone von Bingen und am Fuße der Burg Klopp gelegen bietet diese moderne Eigentumswohnung eine **TOP-Lage**. Durch die Ausrichtung der Wohnung zum Hinterhof besteht so gut wie kein Verkehrslärm. Dennoch genießen Sie die Nähe zu zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in unmittelbarer Umgebung, sodass Sie nicht auf ein Auto angewiesen sind. Zum Entspannen können Sie sich entweder auf Ihren Balkon mit grandiosem Blick zurückziehen.

**Mehr Bingen geht nicht!**



**Bei Nacht noch  
imposanter als am Tag**

## Durchgeführte Modernisierungen und weitere Hinweise

### Modernisierungen

2019:

- ▷ Erneuerung von Heizungs- und Wasserleitungen
- ▷ Austausch der Gas-Etagenheizung
- ▷ Erneuerung sämtlicher Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- ▷ Austausch der Fenster (neu: dreifachverglaste Premiumfenster)
- ▷ Sanierung des Badezimmers
- ▷ Einbau einer hochwertigen Einbauküche

2018:

- ▷ Dämmung der obersten Geschossdecke
- ▷ Neue Dacheindeckung

### Gemeinschaftseigentum

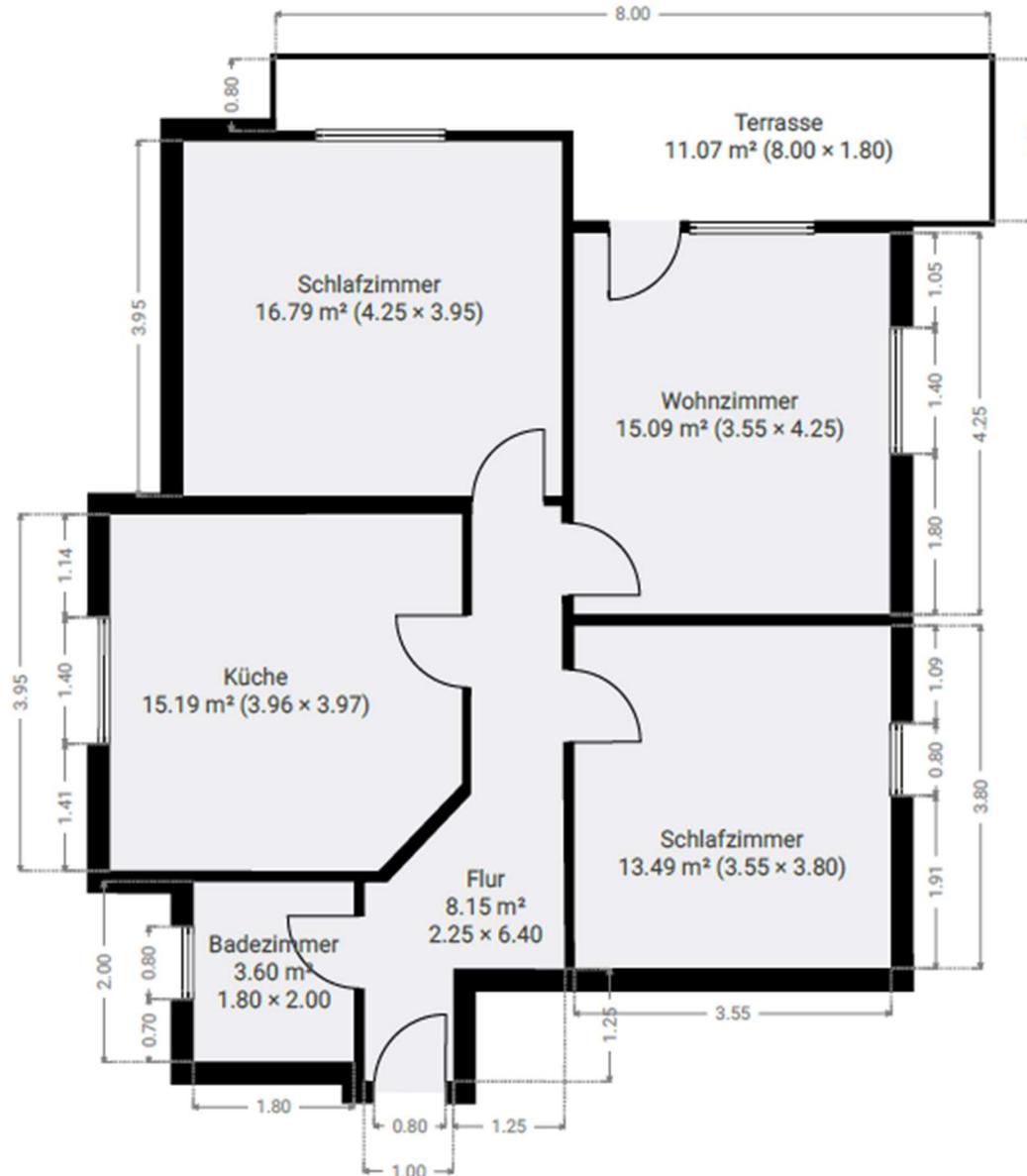
Wie zuvor beschrieben sind Maßnahmen an der Fassade nötig. Ein Architekturbüro ermittelt aktuell die notwendigen Arbeiten und stellt einen Kostenrahmen auf.

Mit 5,8% Miteigentumsanteil ist Ihre Sonderumlage überschaubar - 25.000€ wurden großzügig bereits im Angebotspreis berücksichtigt.

# Grundriss

▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 83.35 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 77.82 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6



## Ihre Ansprechpartner



**Herr Markus Wanning**

Geschäftsführer | **Immobilienmakler**

PFALZGRAF Immobilien GmbH  
Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen  
Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 3267  
wanning@pfalzgraf.immo  
[www.pfalzgraf.immo](http://www.pfalzgraf.immo)



**Herr Dennis Yumuk**

Geschäftsführer | **Immobilienmakler (IHK)**

### **Rechtshinweis**

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.  
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---