

Maisonette-Wohnung mit Blick auf die Germania

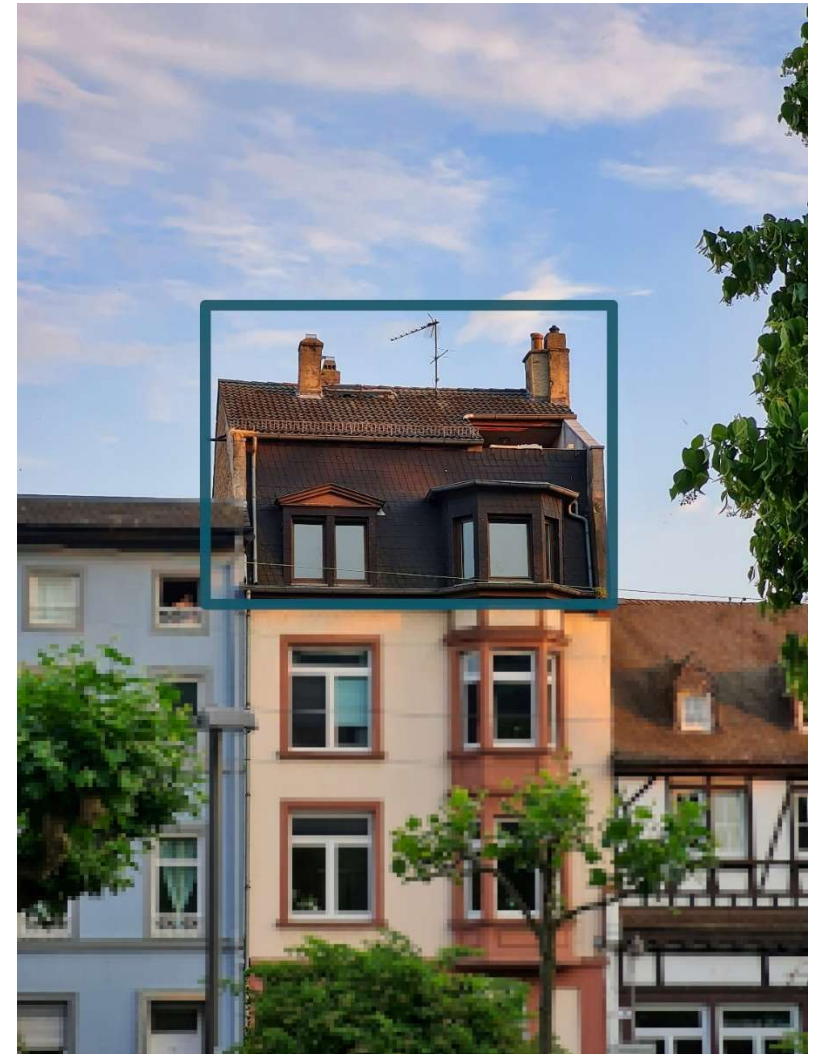


Rheinkai 5, 55411 Bingen am Rhein (Stadt)

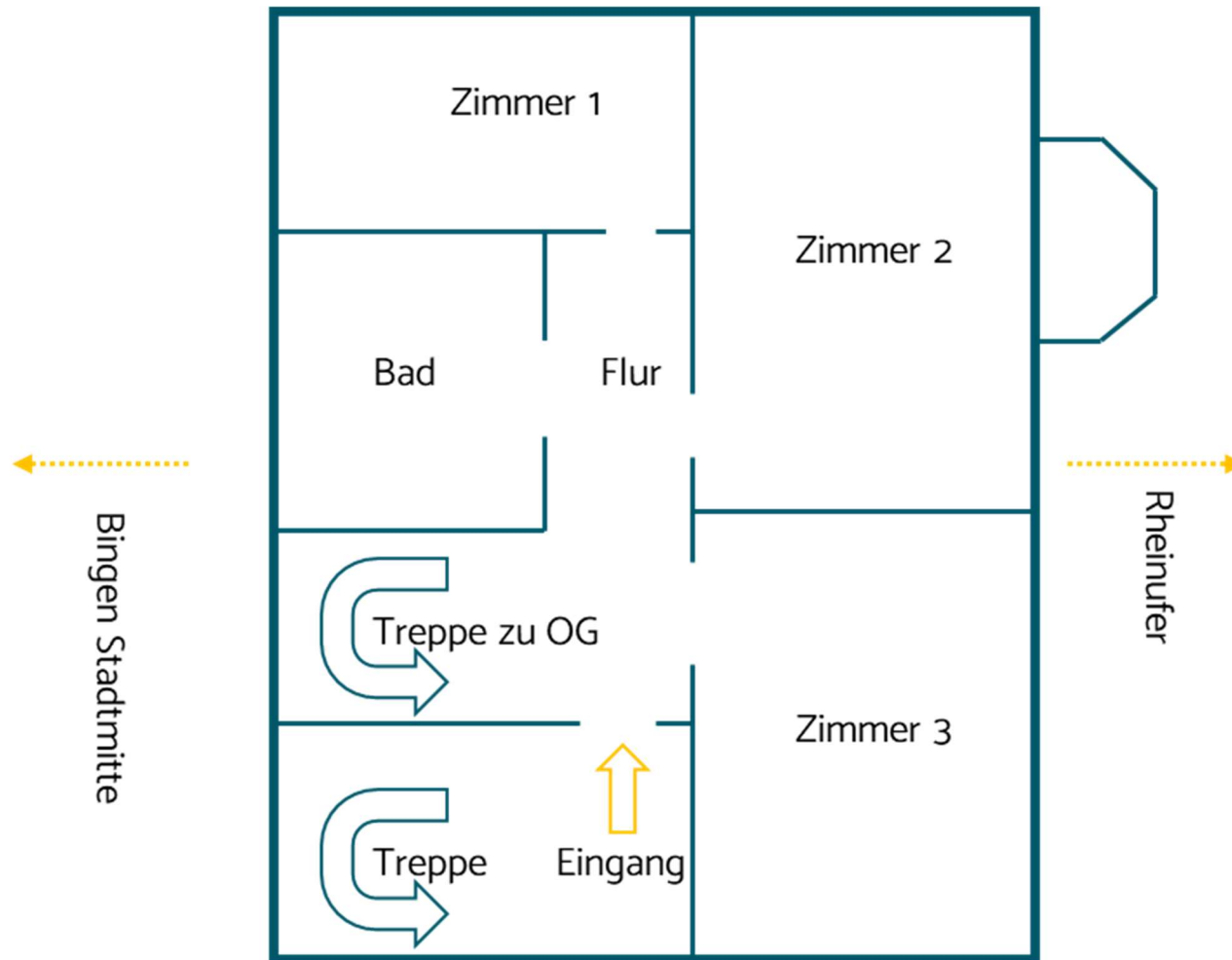
Objekt-ID RK5 | Wohnfläche ca. 100m² | Angebotspreis 299.500€

Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Eigentumswohnung (3. + 4. OG, kein Aufzug)
Objekttyp	Mehrparteienhaus (insgesamt 4 Einheiten)
Miteigentumsanteil	377/1.000 bzw. 37,7%
Bauweise	Fachwerk / Massiv
Objektzustand	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr	ca. 1920
Grundstücksgröße	ca. 94m ²
Wohnfläche	ca. 98m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1, zzgl. 1 Gäste-WC
Heizungsart	Gas-Etagenheizung (neu eingebaut in 2022)
Keller	Eigenes Abteil ca. 4m ²
Loggia	Nord-Ausrichtung mit unverbautem Blick auf den Rhein sowie die Germania ca. 300€, davon
Hausgeld gem. WP 2024	a) umlagefähig ca. 160€, b) Rücklage 30€
Energieausweis	199,7kWh/(m ² *a) / Energieeffizienz F
Provision	Kein Makler, keine Provision!



Grundriss - Untergeschoss (3. Stock)



Raum	Wohnfläche in m ² (ca.)
Flur	5
Zimmer 1	18
Zimmer 2	14
Zimmer 3	13
Bad	9
Treppe zu OG	2

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

Badezimmer - Untergeschoss (3. Stock)

Modernes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und ebenerdiger Dusche

Zusätzlich zu den Sanierungsarbeiten im Badezimmer wurde in 2023 auch der Wasserstrang vom Hausanschluss bis in die Wohnung komplett erneuert. Neben den hochwertigen Materialien sorgt die abgehängte Decke mit LED-Spots für ein hochmodernes Badezimmer.

Büro oder Schlafzimmer - Untergeschoss (3. Stock)



Zwei wohnliche Zimmer mit Rheinblick

Büro oder Schlafzimmer - Untergeschoss (3. Stock)





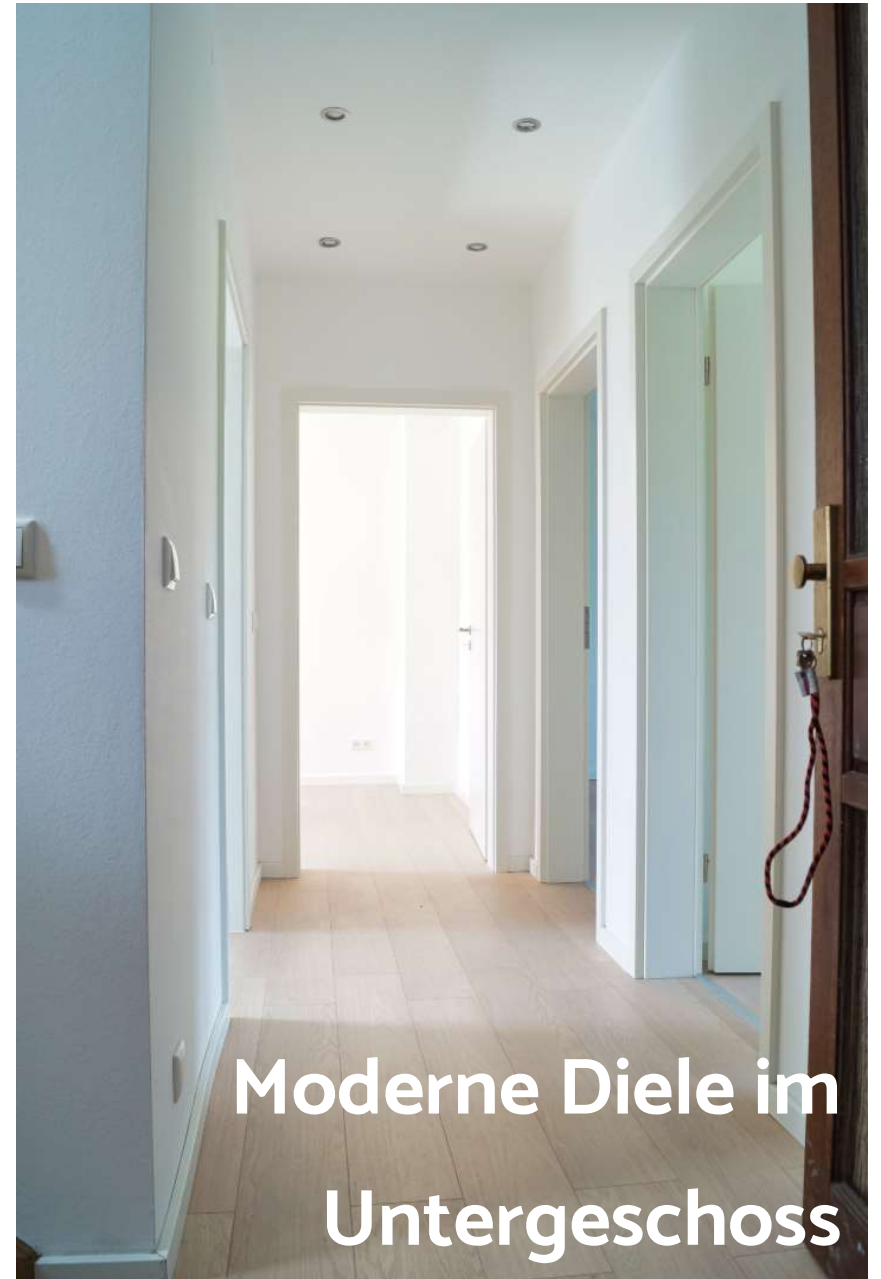
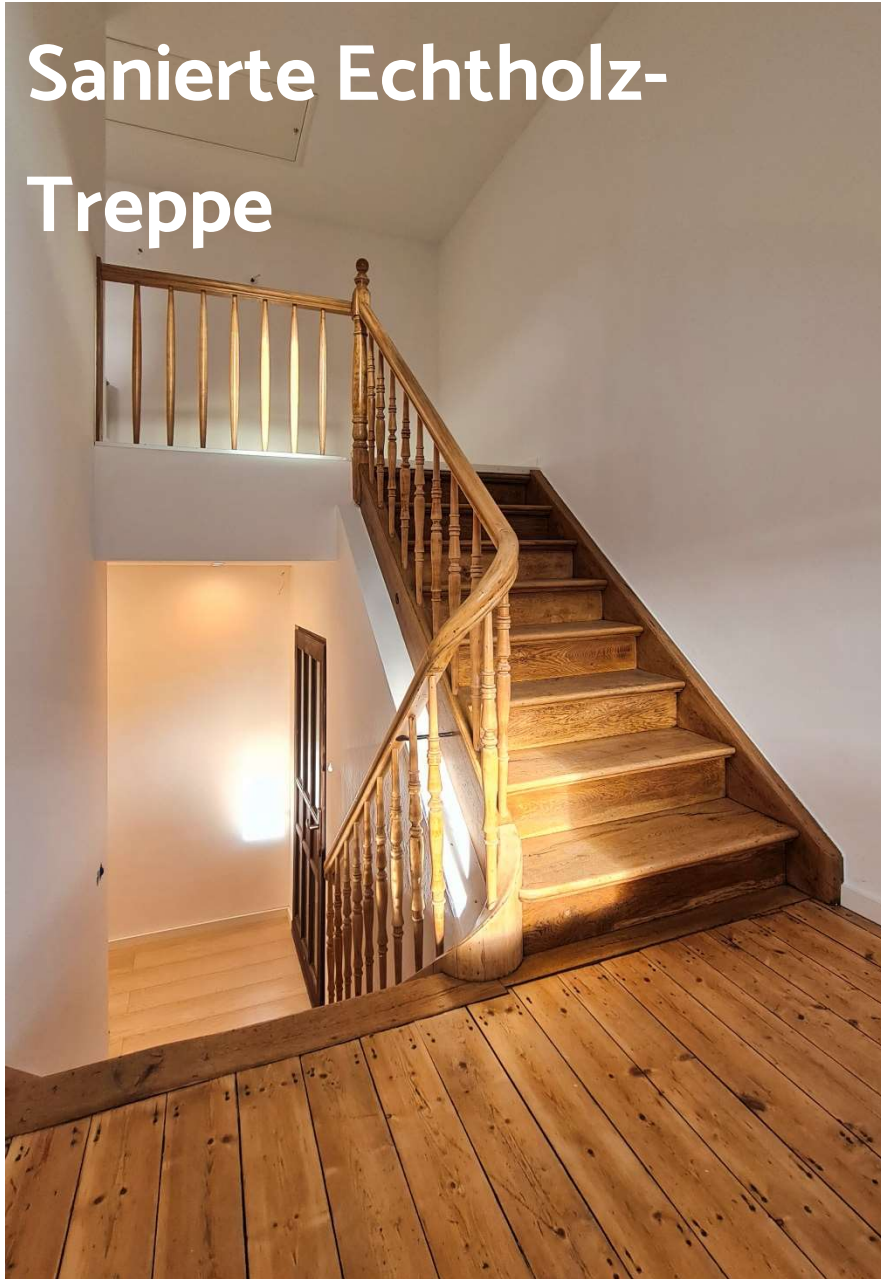
Büro oder Schlafzimmer - Untergeschoss (3. Stock)

Gemütliches Zimmer mit Blick auf die Burg Klopp

Im unteren Stockwerk haben Sie insgesamt drei Zimmer, wovon zwei mit direktem Blick auf den Rhein begeistern und das dritte Zimmer zur Rückseite zur thronenden Burg Klopp liegt.

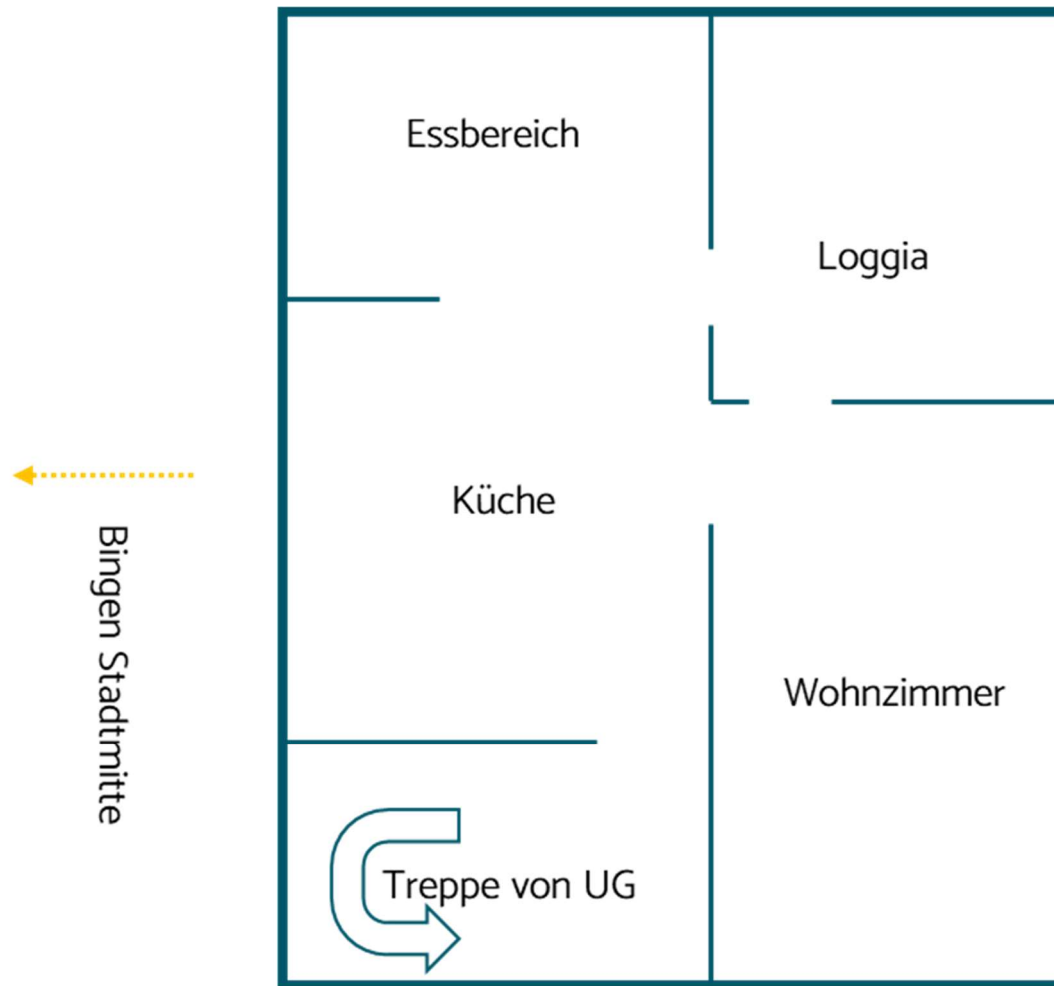
Treppenhaus - Zwischengeschoss (3+4. Stock)

Sanierte Echtholz-
Treppe



Moderne Diele im
Untergeschoss

Grundriss - Obergeschoss (4. Stock)



Rheinufer

Raum	Wohnfläche in m ² (ca.)
Flur	4
Küche	8
Essbereich	5
Wohnzimmer	16
Loggia	5

Die Grundrisse und Wohnflächen dienen nur Anschauungszwecken.

Verbindliche Angaben finden Sie in den offiziellen Dokumenten.

Wohn-Essbereich - Obergeschoss (4. Stock)

Geräumige Küche mit gemütlichem Essbereich



Die lichtdurchflutete Küche bietet viel Platz für eine Einbauküche, in der es an nichts mangelt. Von hier sind es nur wenige Schritte zum Servieren der Speisen im offenen Essbereich. Durch die neuen Dachfenster haben Sie einen wunderbaren Blick auf die Burg Klopp und genießen durch den herrlichen Lichteinfall eine wohnliche Atmosphäre.

Highlights

- ▷ Umfassend saniert in 2023 - einziehen und wohlfühlen - **fünf Jahr Gewährleistung!**
- ▷ Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- ▷ Neue Fenster zur Süd-Seite: eingebaut in 2022
- ▷ Neue Gas-Etagenheizung: eingebaut in 2022
- ▷ Neues Badezimmer mit großer Dusche | neues zusätzliches WC
- ▷ Fußläufig von der Binger Innenstadt und der wunderschönen Rheinpromenade entfernt
- ▷ Uneinsichtige Loggia mit grandiosem Blick auf den Rhein und die Germania
- ▷ Gelungener Grundriss mit viel Platz und schönen Aussichten
- ▷ Doppel- und dreifachverglaste Fenster, kaum Verkehrslärm trotz der Lage an den Bahngleisen
- ▷ Tageslichtfenster in allen Räumen
- ▷ Gehobene Wohnung in bester Binger Lage

Energieausweis

- ▷ Energieausweis: Bedarfsausweis
- ▷ Endenergiebedarf: 199,7kWh/(m²*a)
- ▷ Wesentlicher Energieträger: Gas
- ▷ Baujahr Wärmeerzeuger: 2022
- ▷ Die **empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz**
(Austausch der Dachfenster sowie die Dämmung der obersten Geschosdecke)
wurden **umgesetzt** und sind nicht im vorliegenden Bedarfsausweis berücksichtigt!



Außergewöhnlicher Blick auf den Rhein



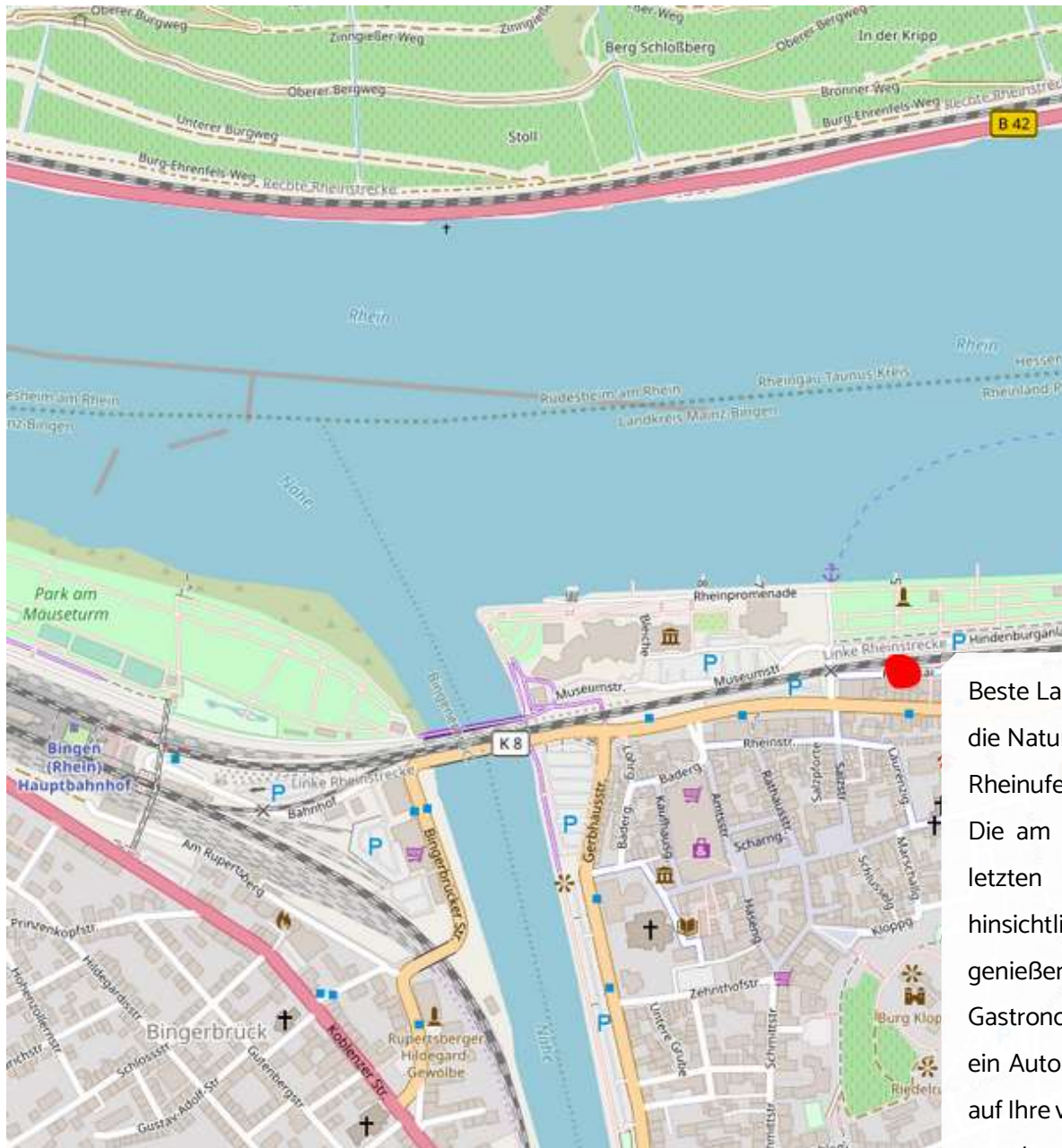
In den drei Räumen im unteren Geschoss können Sie entweder Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer unterbringen. Aus allen Fenstern haben Sie einen herrlichen Blick entweder auf den Rhein oder auf die Burg Klopp.

Gemütliches und ruhiges Schlafzimmer



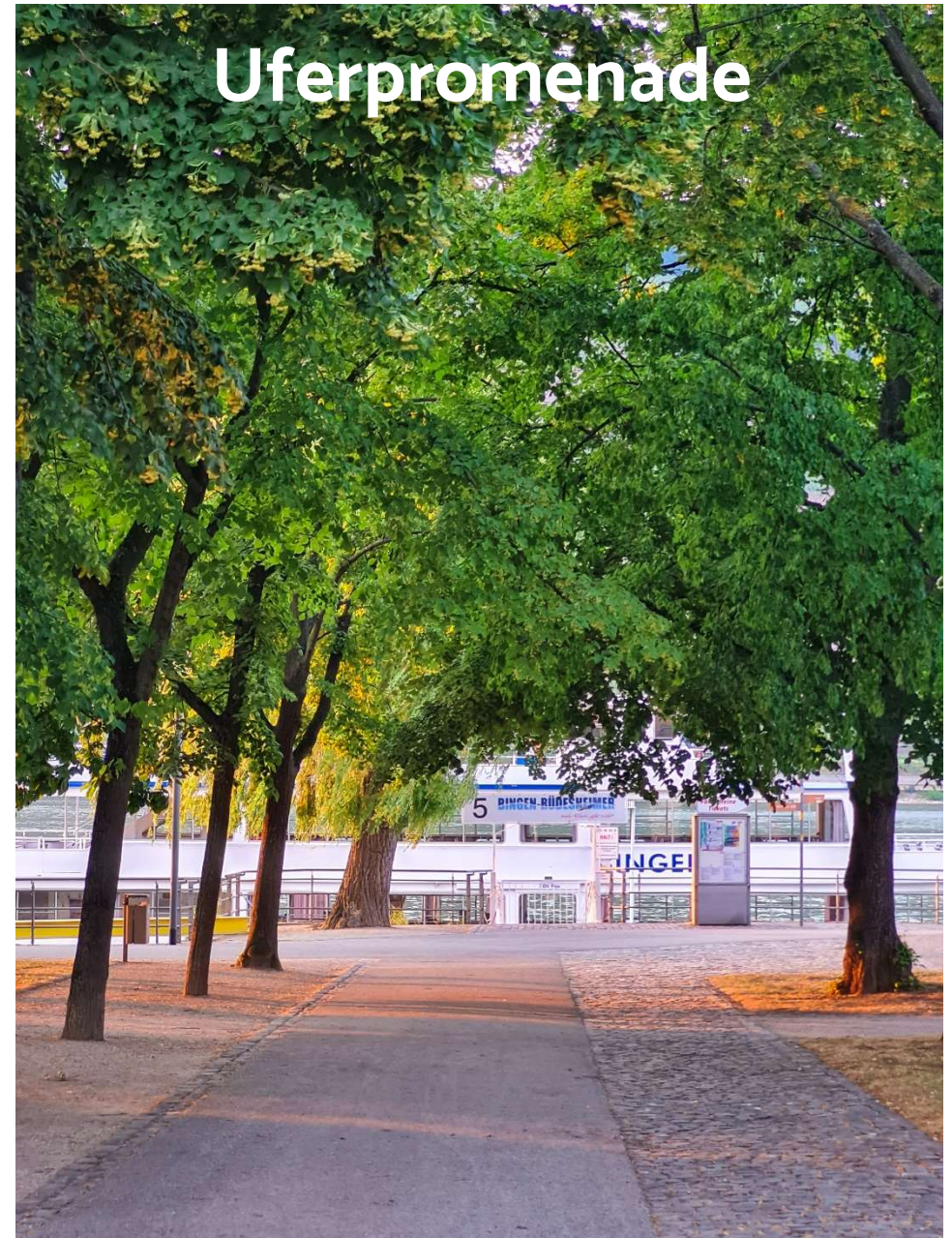
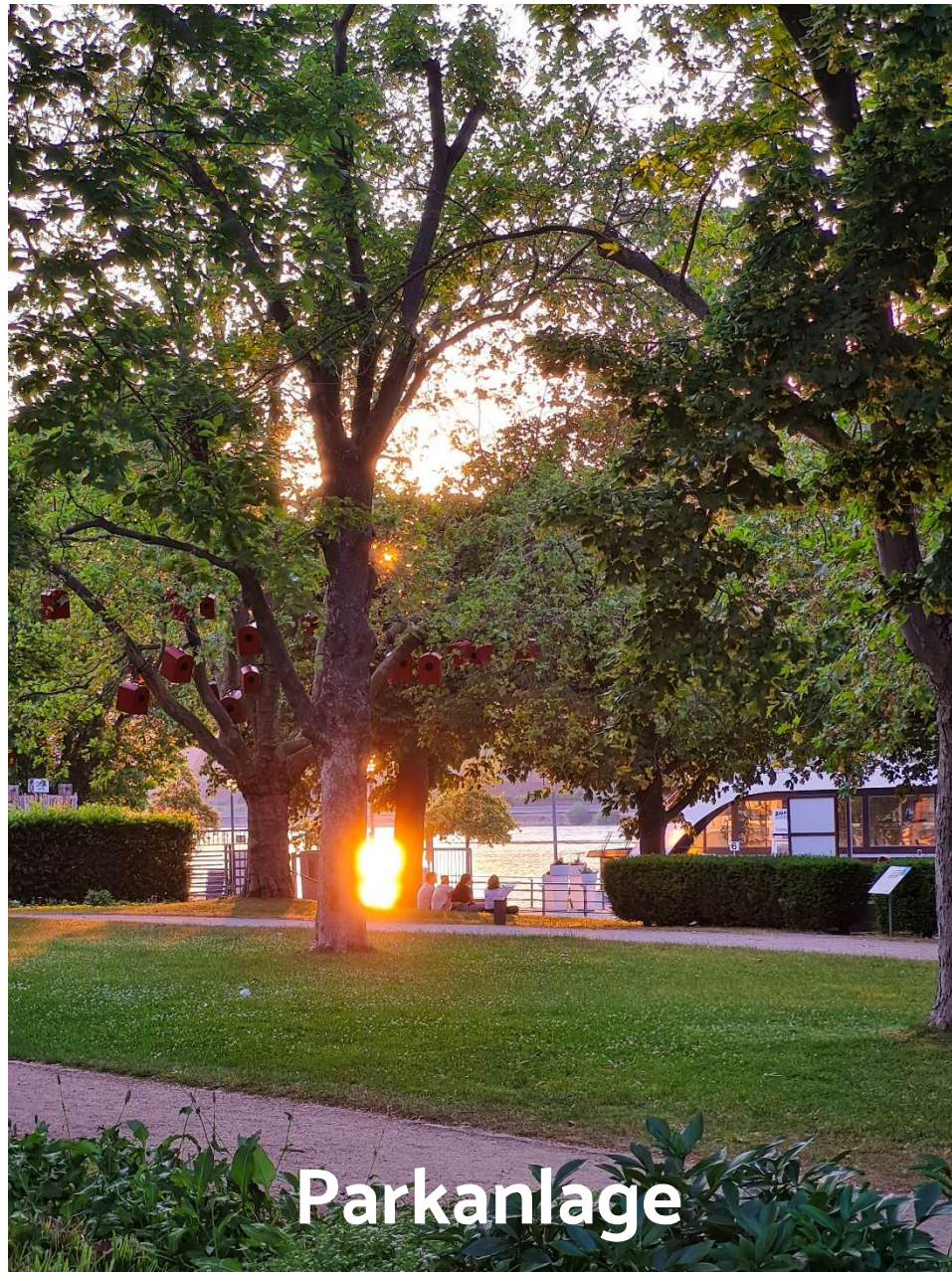
Im großen Wohnzimmer können Sie reichlich Möbel stellen und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre kreieren. Der wundervolle Blick von der angrenzenden Loggia auf die Promenade am Rhein sowie die Germania auf der gegenüberliegenden Rheinseite sind ein echtes Highlight!

Lage



Beste Lage für Stadtmenschen, die dennoch einen einzigartigen Blick in die Natur wertschätzen: Fußläufig von der Binger Innenstadt sowie dem Rheinufer gelegen bietet diese Maisonette-Wohnung eine TOP-Lage. Die am Haus vorbeiführende Eisenbahnlinie ist aufgrund der in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen technischen Entwicklung hinsichtlich der Lärmreduktion keine Beeinträchtigung mehr. 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 Ihre völlig uneinsichtige Loggia zurückziehen oder vor dem Haus den wunderschönen Binger Rheingarten begehen. **Mehr Bingen geht nicht!**

Lage



Durchgeführte Modernisierungen und weitere Hinweise

Modernisierungen

2023 & 2024:

- ▷ Dämmung der obersten Geschossdecke gem. Architekten-Gutachten Hans Reinsch vom 12.06.2023
- ▷ Erneuerung der Steigleitungen (Wasserstrang)
- ▷ Erneuerung aller Wasserleitungen in der Wohnung
- ▷ Erneuerung alle Heizungsleitungen in der Wohnung
- ▷ Erneuerung sämtliche Decken-, Wand- und Bodenbeläge

2022:

- ▷ Austausch der Gas-Etagenheizung (Gas-Brennwertheizung der Marke Elco)
- ▷ Austausch sämtlicher Fenster zur Innenstadtseite
- ▷ Austausch aller Dachfenster

Bis 2021:

- ▷ Austausch sämtlicher Fenster zur Rheinseite

Gewährleistung

Genießen Sie Sorgenfreiheit durch eine fünfjährige Gewährleistung auf viele Gewerke! Diese wird im notariellen Kaufvertrag festgehalten.

Grundriss UG (3. Stock)



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

Grundriss DG (4. Stock)



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

Ihr Ansprechpartner



Herr Markus Wanning

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Geschäftsführer

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 3267

wanning@pfalzgraf.immo

www.pfalzgraf.immo

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
