

Exposé

Villa in Bingen am Rhein

Luxus-Anwesen in Traumlage mit 1,0 Mio. € Preisvorteile gegenüber aktuellen Herstellkosten



Objekt-Nr. OM-350493

Villa

Verkauf: **2.895.000 €**

55411 Bingen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.221,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	369,00 m ²	Garagen	6
Nutzfläche	292,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen auf dem Rochusberg fasziniert mit einem großzügigen Grundstück von etwa 1.221 m² und einer Wohnfläche von circa 369 m² und erfüllt höchste Ansprüche. Die im Jahr 2010 errichtete Villa vereint Luxus in Ausstattung und verbindet zeitgemäße Eleganz mit optimaler Funktionalität.

Beim Betreten der Villa begrüßt Sie ein weitläufiges Entrée, das direkt zur geräumigen Garderobe führt. Der offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich erstreckt sich über etwa 60 m² und beeindruckt mit deckenhohen Glasfronten sowie einer hochmodernen, etwa 32 m² großen offenen Küche. Ein hochwertiger Kamin sorgt in den kalten Monaten für behagliche Wärme. Von dieser Ebene wie auch vom Dachgeschoss haben Sie einen unverbaubaren Blick auf das Niederwalddenkmal.

Ein herausragendes Merkmal des Luxusanwesens ist aus dem Wohnbereich über mehrere bodentiefe Schiebetüren erreichbar: Eine reizvolle, sonnenverwöhnte Terrasse mit atemberaubendem Blick über den Rhein. Diese bietet zudem einen Schwimmteich und einen Rundweg mit angelegtem Bachlauf. Im Erdgeschoss steht auch ein etwa 24 m² großes Büro und ein stilvolles Gäste-WC zur Verfügung.

Speziell für barrierefreies Wohnen konzipiert, ist das gesamte Anwesen mit einem Etagenaufzug ausgestattet, der einen einfachen Zugang zu allen Ebenen ermöglicht. Im Obergeschoss angekommen, haben Sie vom Podest Zugang zu einem etwa 27 m² großen Schlafzimmer mit innenliegender Ankleide und modernem, hochwertigem Badezimmer. Ebenfalls vorhanden ist ein großzügiges Panorama-Sonnendeck mit Jacuzzi und Blick über den Rhein.

Vom Podest aus gelangen Sie durch einen Flur in ein weiteres Zimmer von etwa 25 m², das ideal als Fitness-, Gäste- oder Home-Office-Zimmer genutzt werden kann und ebenfalls Zugang zur beeindruckenden Rheinterrasse mit Blick bis nach Wiesbaden bietet. Ein weiteres modernes Badezimmer verbindet dieses Zimmer mit dem rund 21 m² großen Kinderzimmer, inklusive separatem Balkon.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die geräumige Garage im Untergeschoss, in der bis zu sechs Fahrzeuge oder Motorräder Platz finden. Zusätzliche Abstellflächen für verschiedene Bedürfnisse sind ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Merkmal der Ausstattung ist die Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die großzügige Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien unterstreichen den luxuriösen Charakter der Villa. Die durchdachte Bauweise legt Wert auf Wohlbefinden, Nachhaltigkeit und zukunftssicheres Wohnen. Diese Villa ist mehr als ein Haus – sie ist ein Ausdruck gehobenen Lebensstils.

Erleben Sie in dieser Immobilie höchsten Wohnkomfort für Ihr Leben.

Ausstattung

- Aufzug (6 Personen)
- integrierte Hausstaubsaugeranlage
- Alarmanlage
- Tiefgarage mit einer Stellfläche für sechs Autos / Motorräder
- Wäscheabwurf
- hochwertige Bäder
- offene, großzügige Einbauküche samt Speisekammer
- Kamin
- dreifachverglaste Sicherheitsfenster

- Smart Home System
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Erdwärmepumpe
- ca. 3 Meter hohe Räumhöhe im Erdgeschoss
- hochsicherheits Eingangstür
- Schwimm-/Koiteich mit Sitzinseln und Bachlauf
- hochwertige Gartenanlage mit Gartenbewässerungssystem, Rasenmäroboter, Bonsai Bäumen

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Dieses stilvolle Anwesen befindet sich inmitten eines beliebten Villen-/Wohnviertels auf dem Binger Rochusberg mit herrlichem Panorama-Fernblick auf das Rheintal. Die ruhige und sonnenreiche Hanglage sowie der harmonisch angelegte Garten geben dieser charmanten Immobilie ein einzigartiges Umfeld.

Bingen am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen mit etwas mehr als 25.000 Einwohnern. Die vom Tourismus geprägte Stadt liegt an der Mündung der Nahe in den Rhein, angrenzend an das UNESCO Welt- und Kulturerbe Mittelrhein und ist bekannt als Weinstadt mit sehr guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert. Die Stadt bietet moderne Sportanlagen (ab 2005 Schwimmteichanlage), Tennisplätze, Möglichkeiten zum Reiten etc. Als heimliche Hauptstadt des deutschen Weins bietet die Stadt neben einer attraktiven Fußgängerzone hervorragende Wein- und Speiselokale sowie urige Straußwirtschaften. Sehr beliebt sind die zahlreichen Wander- und Freizeitmöglichkeiten rund um den Rochusberg und im Binger Wald. Die Landesgartenschau 2008 hat die Region in ihrer Attraktivität und Beliebtheit um ein Vielfaches aufgewertet. Die Binger Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten sind durch die hervorragende Busanbindung bequem zu erreichen.

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt etwa 25 Kilometer östlich von Bingen, Koblenz etwa 50 Kilometer nordwestlich.

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.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Schwimm-/Koiteich

Exposé - Galerie



Schwimm-/Koi-teich



Seerosen am Bachlauf



Eingang

Exposé - Galerie



Bachlauf



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

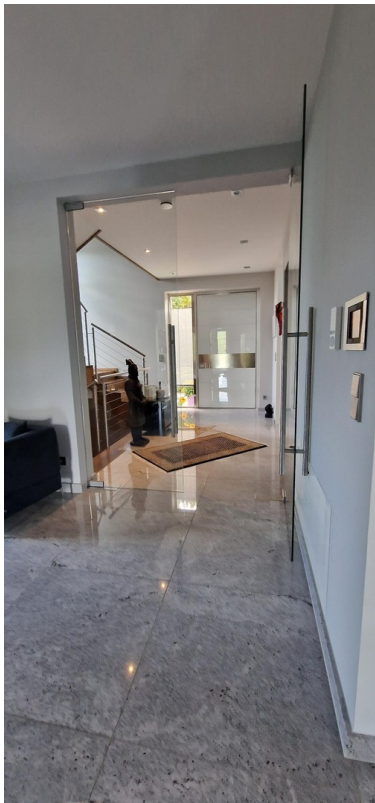


Blick vom Dach

Exposé - Galerie



Blick vom Dach



Galerie zur Haustür



Garderobe

Exposé - Galerie



Galerie unten



Blick aus Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Esszimmer Blick zu Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zum Rhein & Weinberge

Exposé - Galerie



Blick Balkon zum N.-Denkmal



Galerie oben

Exposé - Galerie



Galerie oben



Flur oben

Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon & Jacuzzi

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste Bad

Exposé - Galerie



Gäste Bad



Gäste Bad

Exposé - Galerie



Fitness Zimmer



Garage

Exposé - Galerie



Garage