

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bingen

**Charmantes Stadthaus mit viel Potenzial in ruhiger Lage  
von Bingen-Gaulsheim**



Objekt-Nr. OM-456350

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ockenheimer Str 9  
55411 Bingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1930	Heizkosten	295 €
Grundstücksfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Summe Nebenkosten	420 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.675 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Stadthaus mit Charakter und viel Potenzial in ruhiger Lage von Bingen-Gaulsheim.

Das Objekt wird voraussichtlich ab Sommer 2026 verfügbar sein. Die Anzeige dient zunächst der Einschätzung des Interesses sowie der unverbindlichen Vormerkung geeigneter Interessenten.

Das freistehende Haus bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche überraschend viel Platz und eignet sich besonders für Menschen, die kein anonymes Standardobjekt suchen, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich, der ursprünglich aus zwei Räumen bestand und heute offen gestaltet ist. Ergänzt wird die Etage durch eine Essküche, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie praktische Abstellmöglichkeiten.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Durchgangszimmer, das sich ideal als Homeoffice, Lesecke oder zusätzlicher Wohnbereich nutzen lässt. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche ist ebenfalls vorhanden.

Der ausgebauter Spitzboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum.

Das Haus verbindet den Charme älterer Bausubstanz mit bereits erfolgten Modernisierungen wie teilweise erneuerten Fenstern sowie mehreren Klimasplitgeräten zum Kühlen und Heizen.

Der kleine Innenhof bietet Potenzial für eine gemütliche Sitzmöglichkeit im Freien.

Da sich das Objekt aktuell noch in Prüfung befindet, handelt es sich zunächst um eine unverbindliche Interessenabfrage zur Einschätzung der Nachfrage.

## Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus
- ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3,5 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Teilweise modernisierte Fenster
- Öl-Zentralheizung
- Mehrere Klimasplitgeräte zum Kühlen und Heizen
- Ausgebauter Spitzboden
- Keller vorhanden
- Kleiner Innenhof mit Potenzial
- Ruhige Wohnlage

Wie bei älteren Häusern üblich, besteht teilweise Modernisierungsbedarf. Das Haus eignet sich besonders für Menschen, die den Charakter älterer Immobilien schätzen und darin Potenzial erkennen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

**Sonstiges**

Privatangebot.

Makleranfragen unerwünscht.

**Lage**

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern von Bingen-Gaulsheim, einem beliebten und eher entspannten Stadtteil von Bingen am Rhein.

Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A60 und A61 sowie die Bundesstraße B9 sind schnell erreichbar. Auch die Bahnanbindung Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Koblenz und Bad Kreuznach ist sehr gut.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rhein mit Spazier- und Radwegen entlang der Rheinwiesen, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Seitenstraße selbst ist ruhig und wenig befahren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Charakter



Wohnbereich mit Charakter

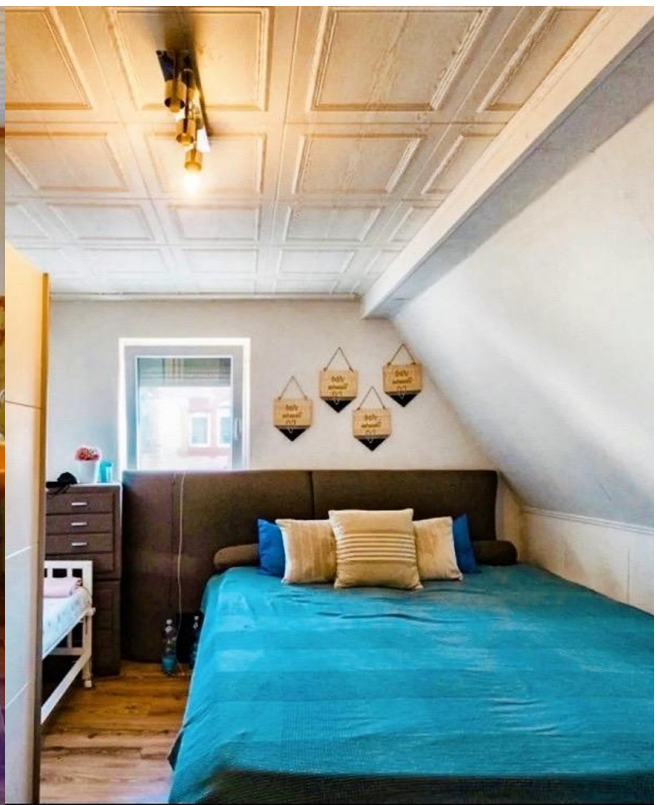
# Exposé - Galerie



Offene Essküche



Tageslichtbad EG



Schlafzimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Duschbad im OG

# Exposé - Galerie



Schlaf- Durchgangszimmer OG



Zusätz m2 im Spitzboden m AC