

Bingen – Auf dem Rochusberg

# Einmalige Gelegenheit! Hochmodernes, altersgerechtes Luxus-Anwesen mit Panoramablick in Traumlage

???????? ??: 24420016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 2.798.000 EUR • ??: ca. 369,2 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 1.221 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24420016	????? ???????	2.798.000 EUR
????????????	ca. 369,2 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	2010	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	6 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 292 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	?????????	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	30.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	A+
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06132 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)



[www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

[www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

??? ?????? ???????????

Dieses beeindruckende Anwesen auf dem Rochusberg besticht mit einem Grundstück von circa 1.221 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von circa 369 m<sup>2</sup> und lässt keine Wünsche offen. Die 2010 erbaute Villa zeichnet sich durch Ihre luxuriöse Ausstattung aus und verbindet moderne Eleganz mit höchster Funktionalität. Beim Betreten der Villa empfängt Sie ein großzügiges Entree, mit direktem Zugang zur weitläufigen Garderobe. Der offene, lichtdurchflutete circa 60 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich überzeugt durch deckenhohe Glasfronten und einer hochmodernen, circa 32 m<sup>2</sup> großen, offenen Küche. Der hochwertige Kamin wird Ihnen in den kalten Monaten eine heimliche Wärme schenken. Sowohl von dieser Ebene als auch von der Dachgeschossebene genießen Sie einen direkten, einmaligen, unverbaubaren Blick auf das Niederwalddenkmal. Eines der Highlights dieses Luxusanwesens können Sie vom Wohnbereich über mehrere, bodentiefe Schiebetürelemente erreichen. Eine bildschöne, sonnengeflutete Terrasse mit atemberaubendem Panoramablick über den Rhein. Diese bietet zudem einen Schwimmteich sowie einen Rundweg mit angelegtem Bachlauf. Im Erdgeschoss erwartet Sie außerdem ein circa 24 m<sup>2</sup> großes Büro und ein stilvolles Gäste-WC. Speziell konzipiert für barrierefreies Wohnen, ist das gesamte Anwesen mit einem Etagenaufzug ausgestattet, der einen unbeschwernten Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Nachdem Sie bequem mit dem Aufzug das Obergeschoss erreicht haben, haben Sie vom Podest aus Zugang zum circa 27 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer mit innenliegender Ankleide und einem privaten, hochwertig und modern ausgestatteten Badezimmer. Zugehörig dazu: Ein großzügiges Panorama-Sonnendeck mit Jacuzzi und Blick über den Rhein. Vom Podest aus erreichen Sie durch einen Flur ein weiteres, circa 25 m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches als Fitness-/Gäste-/ oder Home-Office Zimmer ideal genutzt werden kann und auch über einen Zugang auf die sensationelle Rheinterrasse mit Blick bis nach Wiesbaden verfügt. Ein weiteres modernes Badezimmer verbindet dieses Zimmer zum circa 21 m<sup>2</sup> großen Kinderzimmer, mit separatem Balkon. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die große Garage im Untergeschoss, die Platz für bis zu sechs Fahrzeuge/Motorräder bietet. Darüber hinaus stehen Ihnen ausreichend Abstellflächen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse zur Verfügung. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der luxuriöse Charakter der Villa wird durch die großzügige Raumaufteilung und den Einsatz hochwertiger Materialien unterstrichen. Durch die gesamte Bauweise zieht sich ein durchdachtes Konzept, das nicht nur auf Wohlbefinden, sondern auch auf Nachhaltigkeit und zukunftsicheres Wohnen setzt. Diese Villa ist nicht nur ein Haus, sondern ein Statement des gehobenen Lebensstils. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Leben im höchsten Wohnkomfort zu erleben. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung

haben, stehen wir gerne für Ihre Anfragen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.



???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

????????????????? ??? ??????????

- Aufzug
- 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

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

??? ??? ??? ????????????

Bingen am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen mit etwas mehr als 25.000 Einwohnern. Idyllisch am Rhein gelegen, ist Bingen vom Weinbau und vom Tourismus geprägt. Bekannt ist Bingen unter anderem durch die Sage vom Binger Mäuseturm, in dem der Mainzer Erzbischof Hatto von Mäusen gefressen worden sein soll. Im Jahr 2008 hat Bingen durch die Landesgartenschau eine enorme Aufwertung des Stadtbildes erfahren. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt etwa 25 Kilometer östlich von Bingen, Koblenz etwa 50 Kilometer nordwestlich. Das UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ umfasst die gesamte Stadt Bingen, obwohl der größte Teil in Rheinhessen liegt. Der Rochusberg wird fast vollständig vom Stadtgebiet umschlossen. Neben Geschäften des täglichen Bedarfs finden sich in Bingen alle weiterführenden Schulformen. Verkehrsanbindung: 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. In Bingen verkehren Stadtbusse auf sieben Linien.

??????? ????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24420016 - 55411 Bingen – Auf dem Rochusberg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8 Ingelheim  
E-Mail: [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)