



Objekt 2-25-003

## Bingen Weiler: Charmantes Einfamilienhaus mit gemütlicher Terrasse!



**Naspa Immobilien GmbH**

Agentur Rheingau  
Dechaneystraße 14 A  
65385 Rüdesheim am Rhein



 0611/364 869 09

 [rheingau@naspaimmobilien.de](mailto:rheingau@naspaimmobilien.de)



## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2023
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	3
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 80 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**209.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Keine Angabe
<b>Befeuerungsarten</b>	Keine Angabe
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Keine Angabe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

## Adresse

55413 Bingen-Weiler



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit ca. 80 qm Wohnfläche bietet Ihnen ein behagliches Wohnambiente auf zwei Etagen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Das Haus verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der Wohnbereich überzeugt durch seine helle Atmosphäre und direkten Zugang zur kleinen, aber feinen Terrasse, auf der Sie die warmen Monate entspannt genießen können.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit ausreichend Platz, ausgestattet mit einer Badewanne sowie einer Dusche. Im Obergeschoss findet sich in kleines WC sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer.

Eine vollwertige Einbauküche ist bereits installiert und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.

Sie sind neugierig? Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung!



## Ausstattung

- 2-fach verglaste Fenster
- vollwertige Einbauküche
- Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne im EG
- Ein WC im Obergeschoss
- Terrasse
- Gartenhütte für Gartenmöbel
- neue Heizungstherme der Firma Viessmann in 2023 eingebaut
- Photovoltaikanlage in 2024 installiert

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Grabenstraße im beliebten Binger Stadtteil Weiler – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und hohem Wohnkomfort. Die Straße ist wenig befahren und bietet ein gepflegtes Umfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Weiler liegt nur wenige Minuten vom Zentrum der Stadt Bingen entfernt und verbindet somit ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind mit dem Auto bzw. Fahrrad schnell erreichbar.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Die Anbindung an die Bundesstraße B9 sowie an die Autobahnen A60 und A61 ist optimal. Der Bahnhof Bingen (Stadt oder Hbf) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mainz, Wiesbaden, Koblenz und Frankfurt.



Keller

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Agentur Rheingau  
Dechaneystraße 14 A  
65385 Rüdesheim am Rhein

 0611/364 869 09

 0611/36486999

 rheingau@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)



# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Rheingau, Dechaneystraße 14 A, 65385, Rüdesheim am Rhein  
Tel.: 0611/364 869 09 | Fax: 0611/36486999 | E-Mail: rheingau@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Rheingau, Dechaneystraße 14 A, 65385 Rüdesheim am Rhein, Telefon: 0611/364 869 09, Fax: 0611/36486999, E-Mail: rheingau@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Rheingau, Dechaneystraße 14 A, 65385 Rüdesheim am Rhein, Telefon: 0611/364 869 09, Fax: 0611/36486999, E-Mail: rheingau@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:  
1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;  
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde