

Einfamilienhaus mit Geschäftseinheit

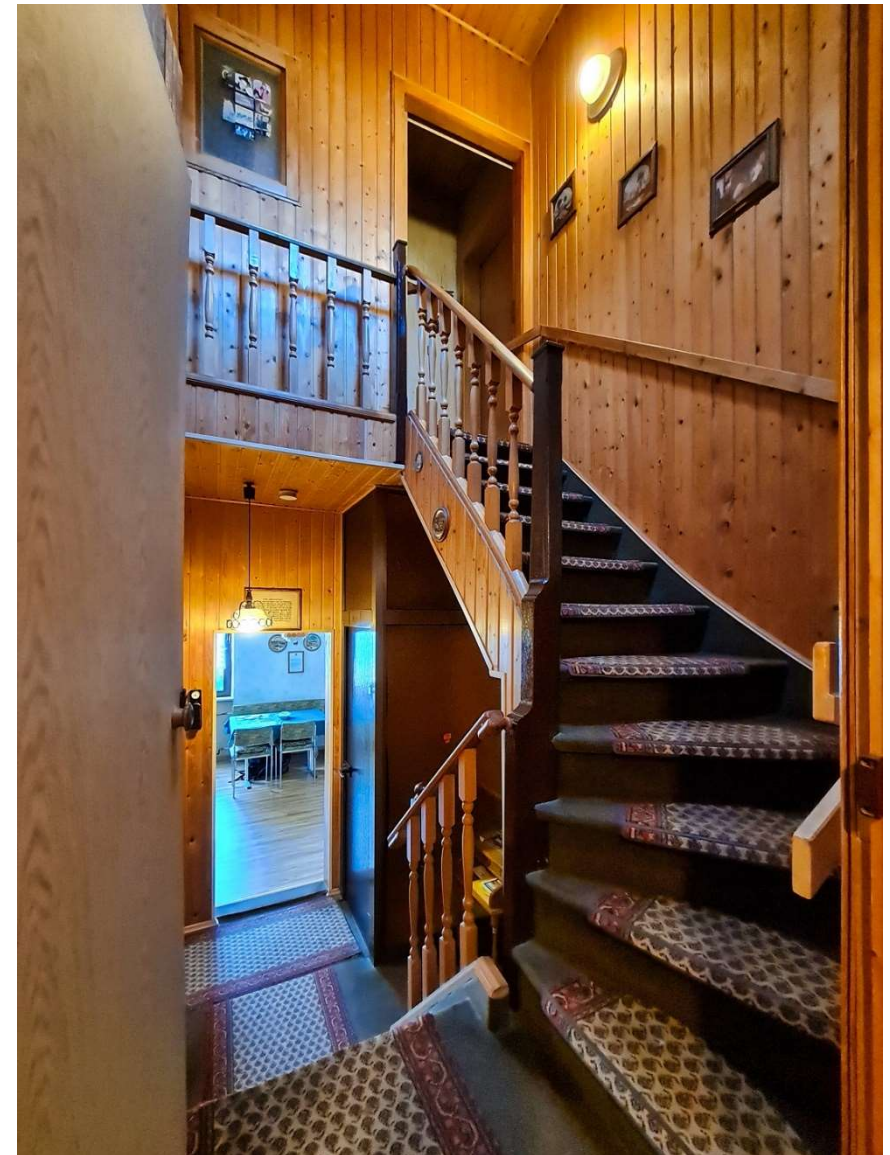


Objektadresse: Im Winkel 1, 55413 Weiler bei Bingen

Objekt-ID 2030 | Wohnfläche ca. 144 m² | Angebotspreis 149.000€ | Baujahr ca. 1920 | Grundstücksfläche ca. 123m²

Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit
Baujahr	Ca. 1920 (genaues Alter unbekannt)
Grundstücksgröße	ca. 123m ²
Wohnfläche	ca. 144m ² (nach Wohnflächenverordnung)
Anzahl Zimmer	5, davon bis zu 4 Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer	1, separates WC
Heizungsart	Gas-Heizung (Umrüstung von Öl im Jahr 2018)
Keller	Bruchsteinkeller
Terrassen	Dachterrasse (Süd-Ausrichtung)
Stellplätze	1 in Einzelgarage
Bedarf lt. Energieausweis	353,4kWh/(m ² *a) lt. Bedarfsausweis
Zustand	Sanierungsbedürftig
Angebotspreis	149.000€
	3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.
Provision	



Beschreibung

Das Haus wurde um das Jahr 1900 herum in **massiver Bauweise** (Bruchsteinen, ca. 30-40cm Wandstärke im EG sowie Holzbalkendecken) auf einem etwa 120m² großen Grundstück mit geringer Hanglage im alten Ortskern von Weiler bei Bingen errichtet.

Im **Dachgeschoss** befinden sich insgesamt fünf Schlafzimmern im DG (ein Zimmer nur über eines der anderen Zimmer begehbar), drei Giebelgauben sowie ein Balkon (Südausrichtung, sanierungsbedürftig).

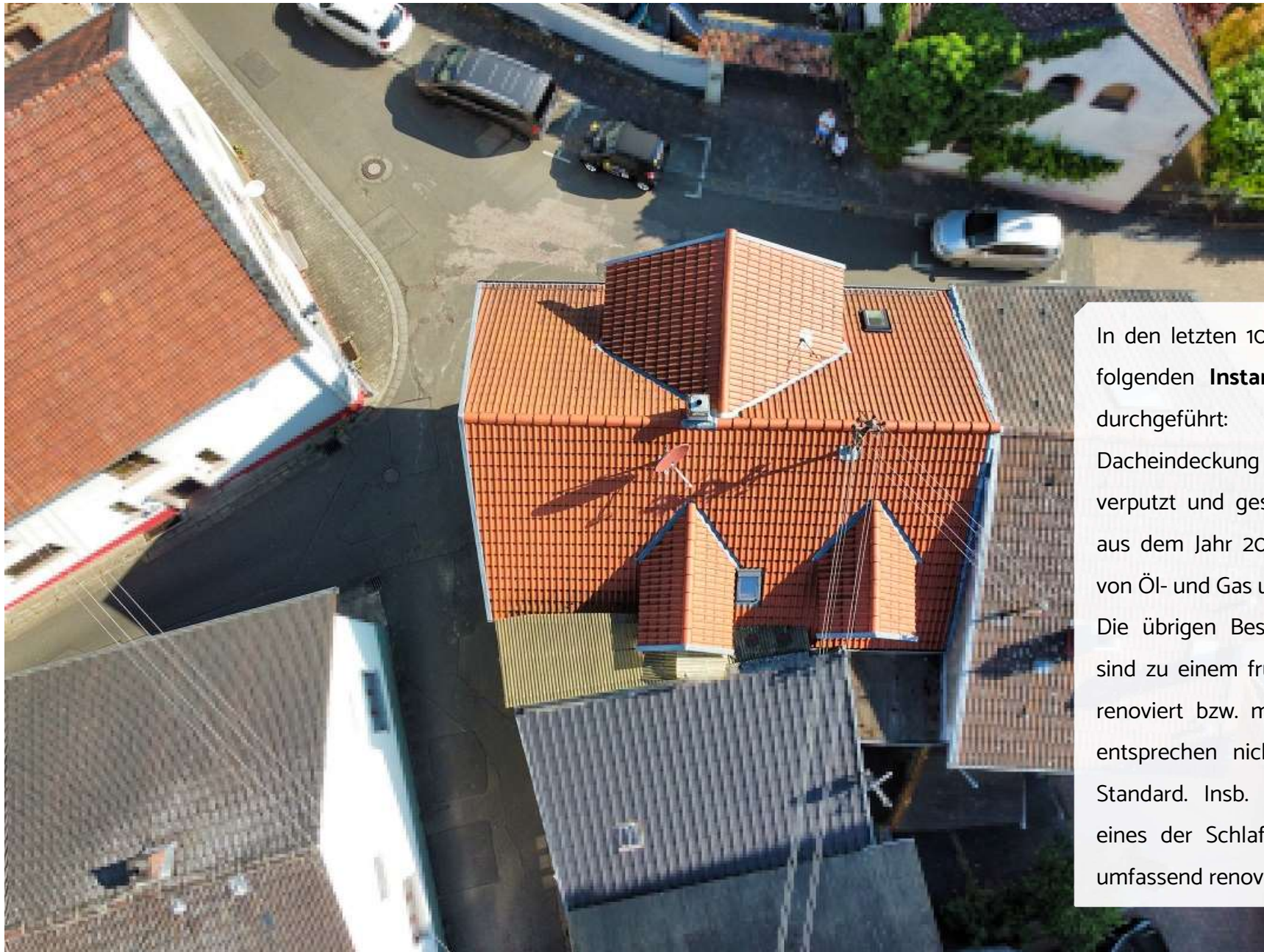
Im **Erdgeschoss** finden Sie neben einem großen Wohnzimmer die Küche. Über das Treppenhaus begehbar befinden sich im Zwischengeschoss zum DG das Badezimmer mit separatem WC.

Auf **Straßenebene** existiert darüber hinaus eine Geschäftseinheit mit großem Schaufenster. Dieser Bereich mit ca. 30m² Fläche ist in der Wohnflächenangabe inkludiert. Hier finden Sie die Möglichkeit, Ihr eigenes kleines Gewerbe zum Leben zu erwecken.

Das Gebäude ist **vollflächig unterkellert**, sodass hier Platz für den Heizungsraum sowie eine Garage (ebenerdig zur Straße, Platz für ein KFZ) vorhanden ist. Zudem existiert noch ein Raum in dem die alte Ölwanne steht.



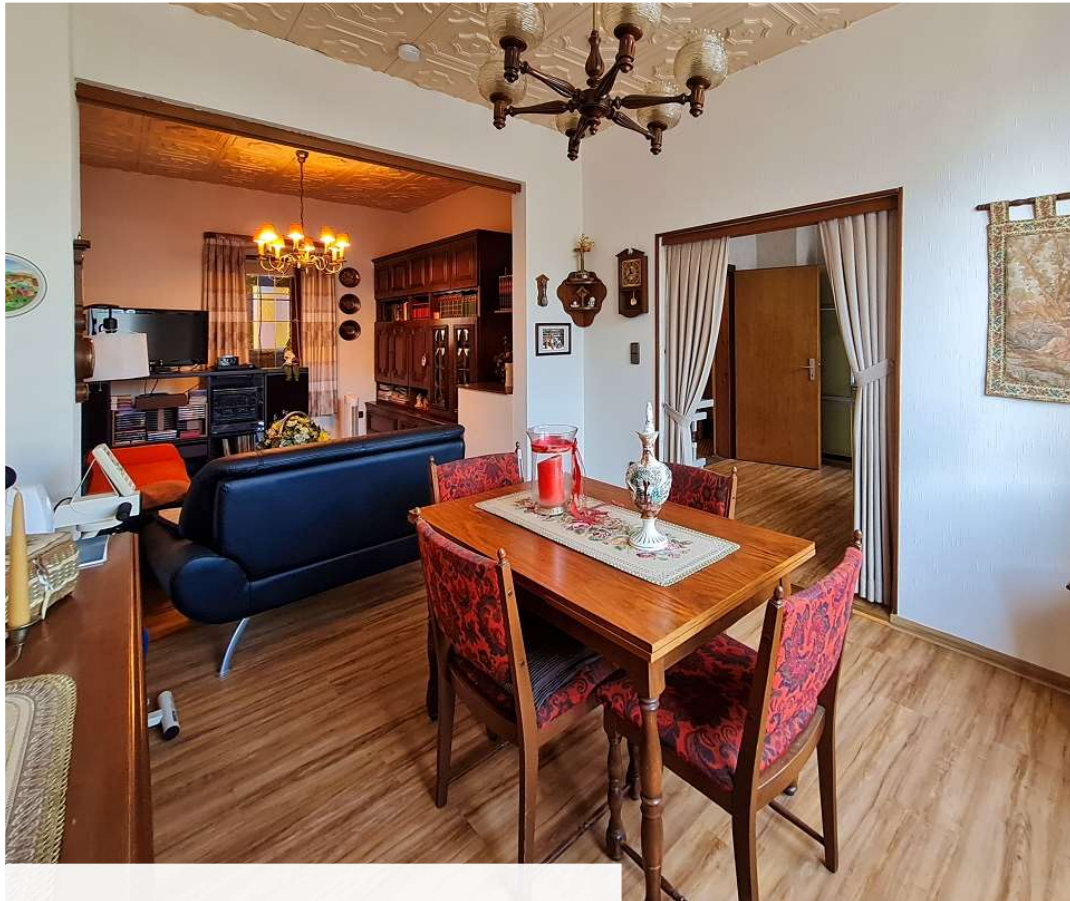
Durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen



In den letzten 10 – 15 Jahren wurden die folgenden **Instandhaltungsmaßnahmen** durchgeführt: Neben einer neuen Dacheindeckung wurde die Fassade verputzt und gestrichen. 2018 wurde die aus dem Jahr 2007 stammende Heizung von Öl- und Gas umgerüstet.

Die übrigen Bestandteile des Gebäudes sind zu einem früheren Zeitpunkt zuletzt renoviert bzw. modernisiert worden und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Insb. die Dachterrasse sowie eines der Schlafzimmer im DG müssen umfassend renoviert werden.

Hochparterre - Essbereich



Gemütliches Esszimmer mit angrenzender Küche und Wohnzimmer.



Sanierungsbedürftiges Zimmer im Dachgeschoss (diverse Feuchtigkeitsschäden).

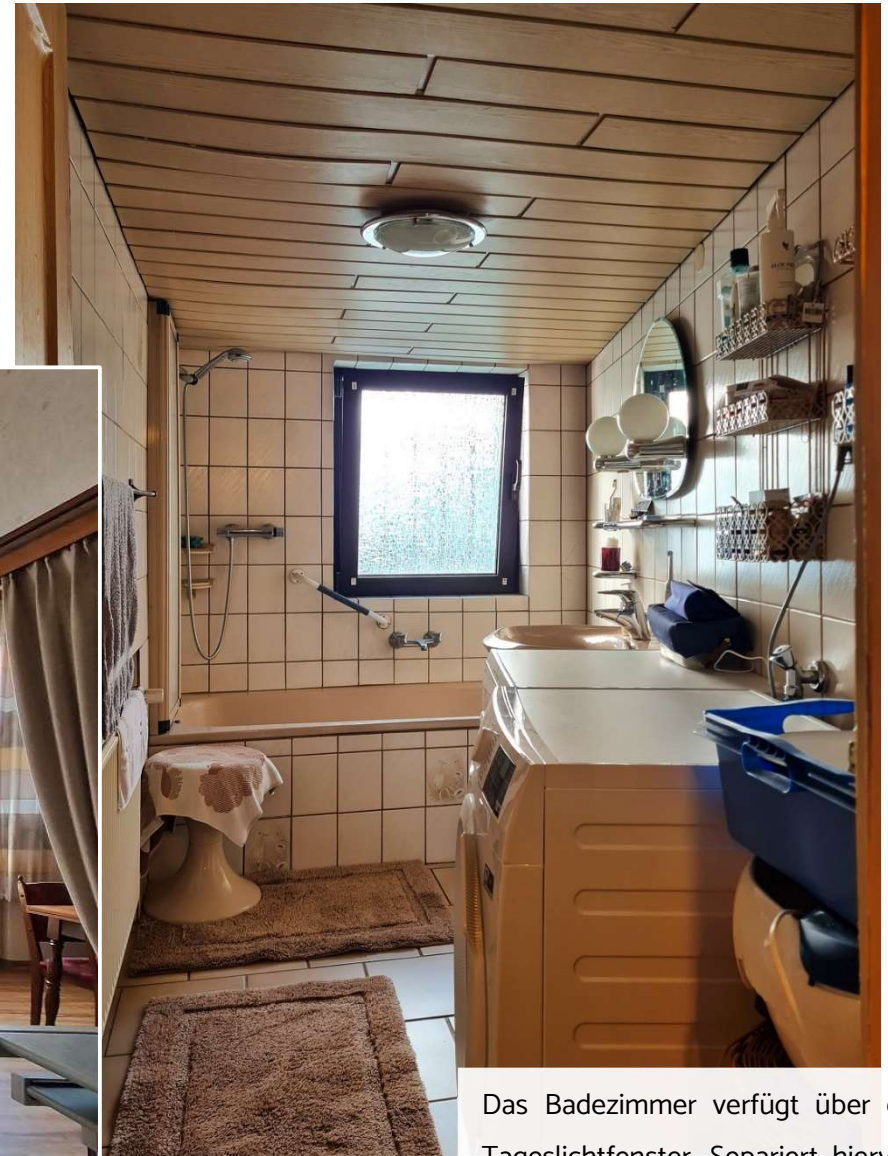


Sanierungsbedürftige Dachterrasse mit maroder Überdachung.

Hochparterre – Küche & Badezimmer



Von der geräumigen Küche aus gelangen Sie direkt ins Esszimmer mit angrenzendem Wohnbereich.



Das Badezimmer verfügt über ein Tageslichtfenster. Separiert hiervon ist das WC.

Dachgeschoss



Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt fünf Zimmer, wovon zwei nur über ein jeweils anderes zu betreten sind.



Vom derzeitigen Schlafzimmer haben Sie Zugang zur Dachterrasse, welche nach Entfernung der maroden Überdachung zum Verweilen genutzt werden kann.

Ehemalige Geschäftseinheit

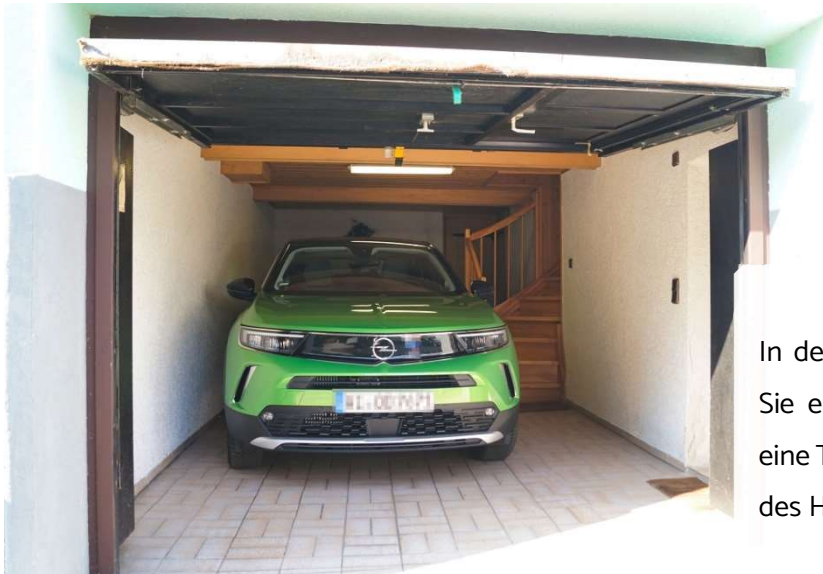


Bis vor einiger Zeit wurde diese Räumlichkeit zu Geschäftszwecken genutzt. Der Raum verfügt über zwei große Schaufenster und einen vom Wohnbereich separierten Straßenzugang.

Weitläufiger Garten



Die Heizung wurde im Jahr 2018 von Öl auf Gas umgerüstet (Gebläse-Kessel mit Nachtabschaltung).



In der abschließbaren Garage können Sie ein PKW parken und haben über eine Treppe Zutritt in den Wohnbereich des Hauses.

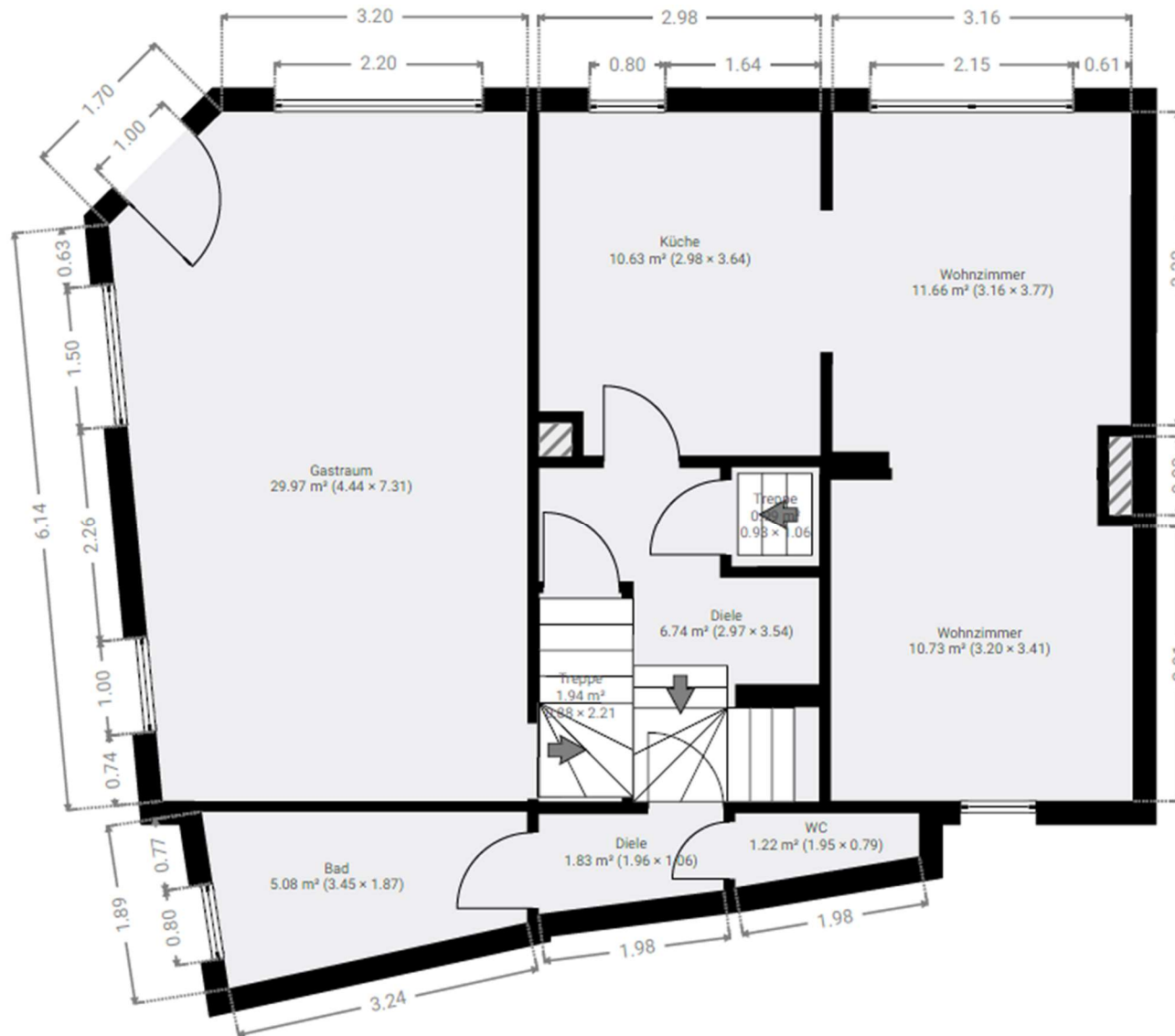
Ruhige Lage im Ortskern



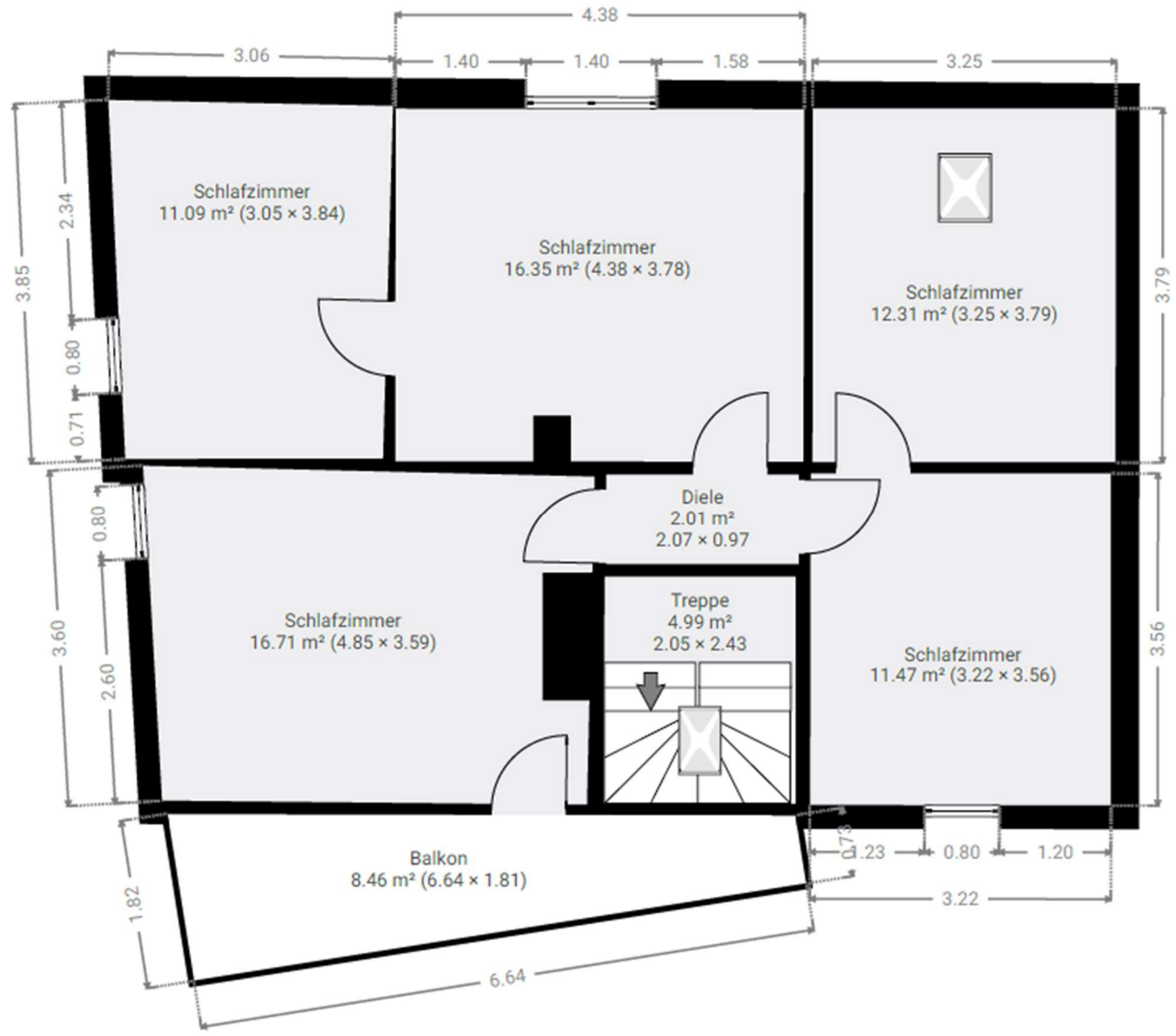
Hohe Lebensqualität mit guter Anbindung in das Rhein-Main-Gebiet

Sie suchen nach einem ruhigen Zuhause unweit vom Grün mit guter Anbindung an die Stadt? Weiler liegt ca. 3km von Bingen am Rhein entfernt und ist mit regelmäßigen Busverbindungen angeschlossen. Vor Ort gibt es Kinderbetreuungseinrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Vereine. Im naheliegenden Bingen haben Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Zuganbindung an den Regional- und Fernverkehr (HBF Bingen ist Haltestelle für ICE-Verbindungen).

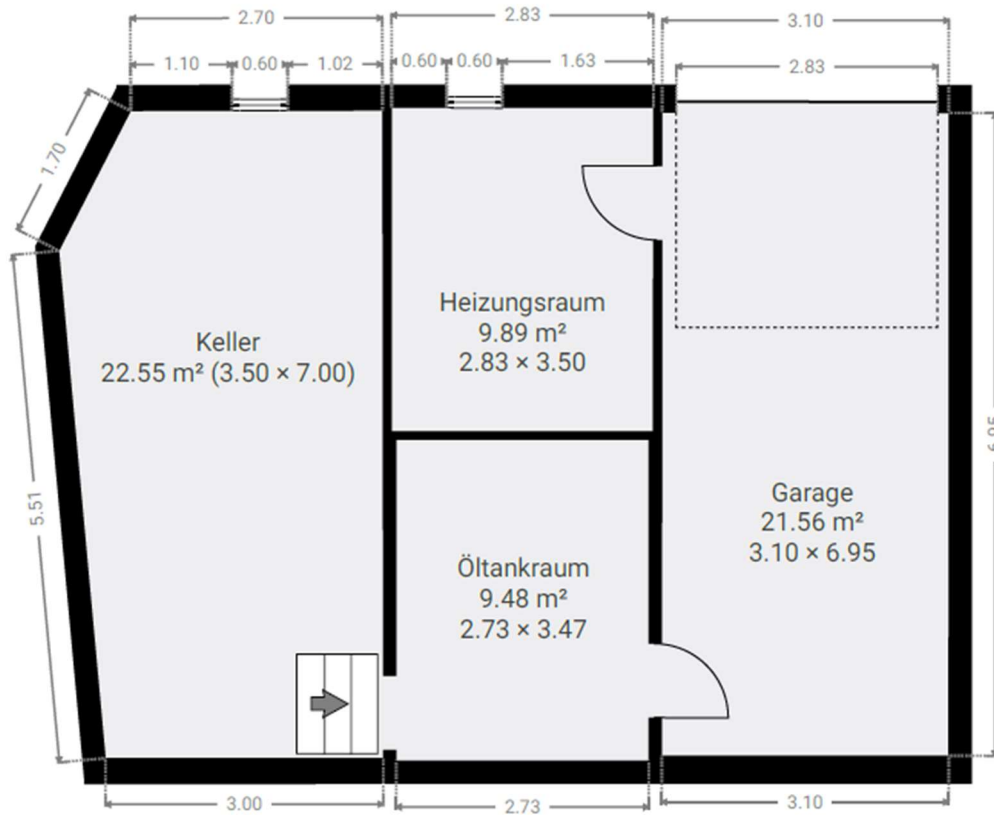
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss | Keller

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim, E-Mail: kontakt@pfalzgraf.immo*

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 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.

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend zu bestätigen.

Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim*, mit der Maklertätigkeit beginnen, bevor die oben genannte Frist von 14 Tagen für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Jegliche Anforderungen unserer (auch mündlichen) Verkaufs-Angebote bedeutet Auftragsverteilung (Maklerauftrag). Das Verwenden unserer freibleibenden Angebote oder die Inanspruchnahme unserer Dienste bedeutet Akzeptanz der nachfolgenden Bedingungen:

Unsere Nachweise sind nur für den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe an Dritte macht Sie in voller Provisionshöhe schadensersatzpflichtig, falls dieser oder andere Dritte über den Nachweisgegenstand kontrahieren.

Zwischenabschluss, Zwischenverkauf, Vermietung und Irrtum vorbehalten.

Provisionspflicht besteht auch bei Ersatz- und Folgegeschäften. Ein Ersatzgeschäft liegt bspw. vor wenn der Kunde im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit vom Verkäufer/Vermieter andere Gelegenheiten erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Nachfolger des Verkäufers/Vermieters kontrahiert oder anstatt zu kaufen mietet oder kauf anstatt zu mieten. Ein Folgegeschäft liegt nur vor, wenn die in der Folge wahrgenommene Gelegenheit von uns von Anfang an nachgewiesen oder vermittelt wurde und das Geschäft in nicht allzu ferner Zeit zustande kommt. Die Provision rechnet sich nach den aufgeführten Provisionsätzen, wobei die Provision dann nur für das Folgegeschäft anfällt.

Das Angebot gilt als unbekannt, sofern nicht unverzüglich Widerspruch, mit entsprechendem Nachweis innerhalb von drei Tagen mittels Einschreibebrief, eingelegt wird. Kann die Vorkenntnis nicht bewiesen werden, ist unser Angebot für den Abschluss ursächlich.

Unsere Angaben basieren auf erteilten Informationen Dritter. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns zur Verfügung gestellten Daten

Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Erfüllung und Gerichtsstand, auch für Mahnsachen ist, soweit zulässig, Bingen am Rhein.

Unsere Provision rechnet sich wie folgt Stand 01.01.2022:

Grundbesitz/ Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen: vom Kaufpreis 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer). Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber provisionspflichtig aktiv sind. 14 Tage nach Rechnungsfälligkeit tritt Verzug ein. Im Einzelfall können abweichende Provisionssätze geltend gemacht werden, wenn diese explizit im Inserat benannt werden.

Ihr Ansprechpartner



Herr Dennis **Yumuk**

Geschäftsführer | Immobilienmakler (IHK)

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 4071

yumuk@pfalzgraf.immo

www.pfalzgraf.immo

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Notizen
