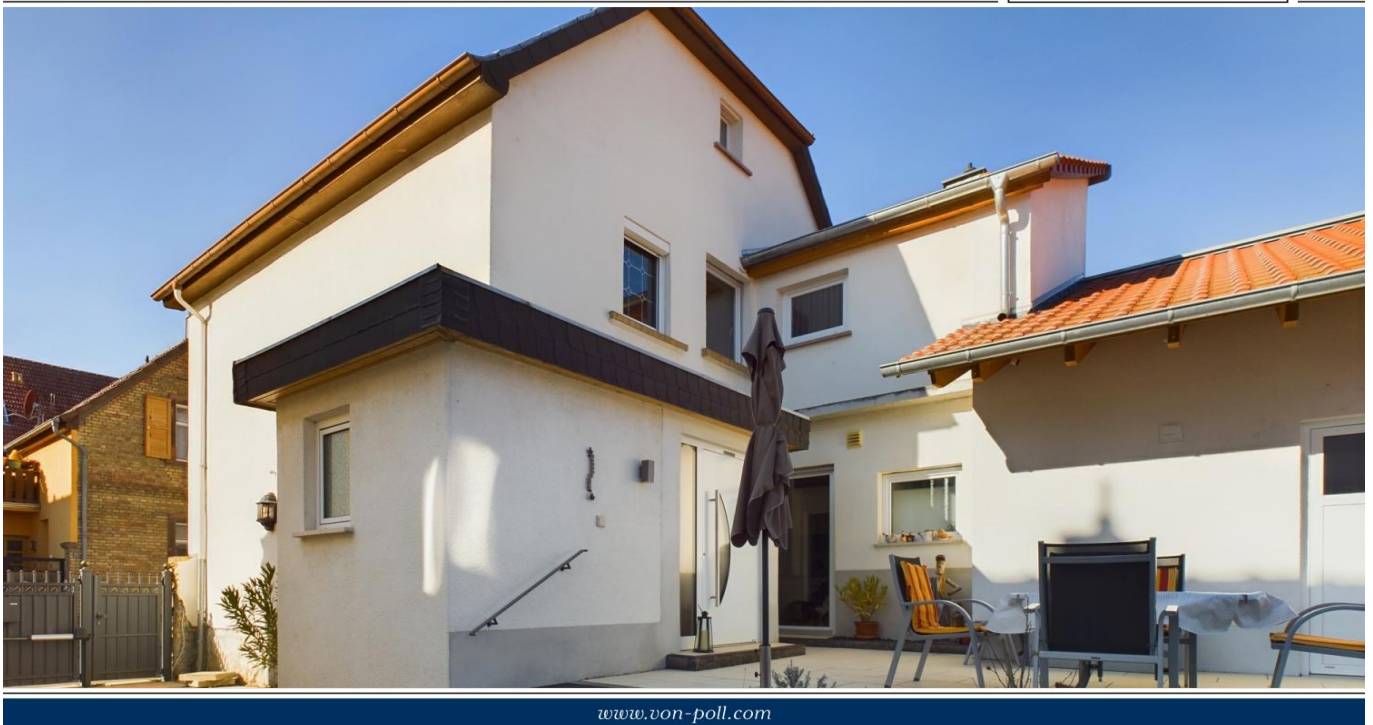


Bodenheim – Bodenheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in idyllischer Lage

Objektnummer: 25017007



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 708 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25017007
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1922
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	293.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Ein erster Eindruck

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus vereint den nostalgischen Charme des frühen 20. Jahrhunderts mit modernen Stilelementen und bietet eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Eingebettet in das Herz von Bodenheim, erstreckt sich das traumhafte Grundstück über beeindruckende 708 m<sup>2</sup> und verspricht eine Oase der Ruhe und Entspannung. Bereits die private, malerische Einfahrt lädt zum Ankommen ein und führt direkt zu den beiden komfortablen Carport-Stellplätzen. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit seiner Weitläufigkeit und bietet eine wahre Rarität in der sonst dicht bebauten Umgebung von Bodenheim. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen genießen und den Alltag hinter sich lassen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> verteilen sich harmonisch geschnittene Räume, die ein behagliches Wohnambiente schaffen. Das Erdgeschoss beherbergt ein einladendes Wohnzimmer, dessen gemütlicher Kamin an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Direkt angrenzend befindet sich die stilvolle und moderne Küche, die erst im Jahr 2020 neu eingebaut wurde und mit hochwertiger Ausstattung begeistert. Ein geschmackvoll modernisiertes Tageslichtbad (2018) sowie ein behagliches Schlafzimmer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Obergeschoss lässt mit drei weiteren, vielseitig nutzbaren Zimmern keine Wünsche offen. Auch hier sorgt ein weiteres, 2016 modernisiertes Badezimmer für zeitgemäßen Komfort. Zusätzlich bietet der ausbaufähige Dachboden reichlich Potenzial für kreative Gestaltungsideen und individuellen Wohnraum. Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist der vollständig unterkellerte Bereich. Hervorzuheben sind die im Jahr 2016 erneuerten, doppelverglasten Fenster sowie die effiziente Gasheizung, die ebenfalls im gleichen Jahr installiert wurde. Diese Modernisierungen tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Dieses charmante Anwesen ist die ideale Wahl für Familien mit Kindern. Der große, sicher abgegrenzte Hof und Garten bieten einen geschützten Raum zum Spielen, Toben und Entdecken. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnjuwel verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Bodenheims!

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Großes Grundstück
- Schön angelegter Garten
- Terrasse
- Einbauküche
- Kamin
- Zwei Carportstellplätze
- Elektrisches Hoftor
- Zwei Tageslichtbäder
- Gästetoilette
- Vollständig unterkellertes Haupthaus
- Gartenschuppen

Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Alles zum Standort

Bodenheim, wenige Kilometer südlich von Mainz gelegen, ist eine der ältesten und größten Weinbaugemeinden Rheinhessens. Der idyllische Winzerort bietet eine hervorragende Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, ein großes Sport- und Freizeitangebot sowie eine über die Grenzen hinaus bekannte Gastronomie und Weinlokale). Weiterführende Schulen befinden sich in Nackenheim, Oppenheim und Mainz. Die ausgeprägte Gastfreundschaft der Menschen und der seit Jahrhunderten betriebene Weinbau ziehen das ganze Jahr über viele Besucher an. Es sind die vielen Liebenswürdigkeiten, denen man täglich begegnet. Die Beschaulichkeit und Gemütlichkeit der höfischen Romantik in den hier ansässigen Lokalen lässt bei vielen den Wunsch wachsen, hier auch ihren Lebensmittelpunkt zu suchen. Über die B9 erreichen Sie in kurzer Zeit die Autobahn 60 in Richtung Wiesbaden und Frankfurt bzw. Koblenz, die Mainzer Innenstadt ist ca. 15 Autominuten entfernt. Über den nahegelegenen Bahnhof gibt es regelmäßige Verbindungen in Richtung Worms/Mannheim, der Mainzer Südbahnhof ist in nur 6 Minuten, der Hauptbahnhof in 11 Minuten Fahrzeit erreichbar.

**Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 293.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



Objektnummer: 25017007 - 55294 Bodenheim – Bodenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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