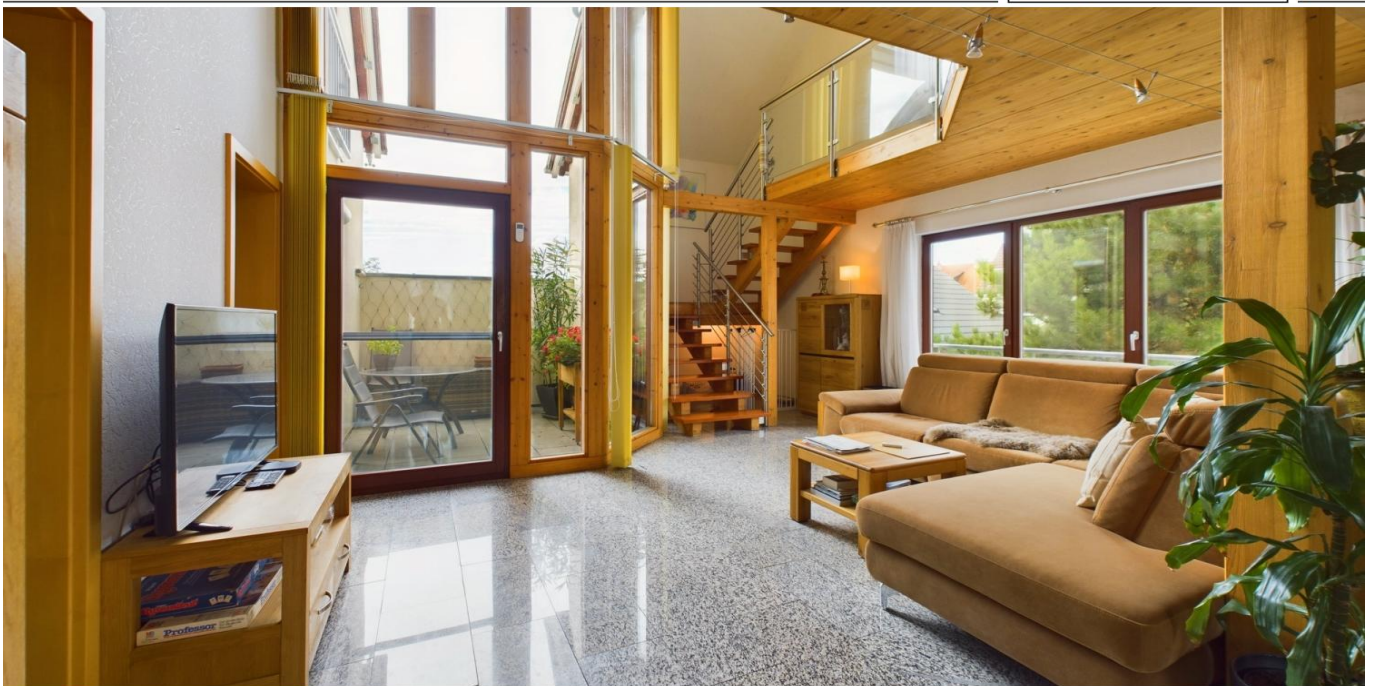


Bodenheim

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit zwei Terrassen und einem Balkon für sonnige Stunden!

Objektnummer: 24017064



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 184 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

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

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017064
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Die Immobilie

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.

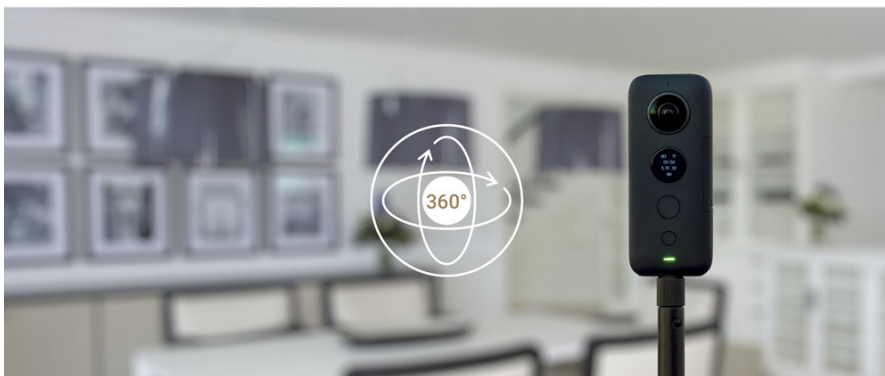
**T.: 06131 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

**T.: 06131 - 97 204 0**

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

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2005 und idyllisch im Herzen von Bodenheim gelegen, beeindruckt durch seine lichtdurchfluteten und großzügigen Räumlichkeiten. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der eigenen, geräumigen Garage oder unter dem davorliegenden Carport. Von dort aus gelangen Sie direkt in das einladende Erdgeschoss, das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier befindet sich ein stilvoller Partyraum, der derzeit mit einer eleganten Bar und einem Tresen ausgestattet ist. Der angrenzende Raum verfügt über eine Gästetoilette. Über das charmante Treppenhaus erreichen Sie das helle Obergeschoss, das mit hochwertigem Natursteinboden verlegt ist und einen eleganten Wohnbereich präsentiert. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch bodentiefe Fenster und eine offene Raumgestaltung. Dank der großen Fensterfront genießen Sie nicht nur einen wunderschönen Blick ins Grüne, sondern auch absolute Privatsphäre, ohne Sichtkontakt zu den Nachbarn. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit einer stilvollen Einbauküche, bietet ausreichend Platz für kulinarische Experimente. Auf dieser Etage befinden sich zudem ein praktischer Hauswirtschaftsraum, eine zusätzliche Gästetoilette sowie ein weiteres gemütliches Zimmer. Ein weiteres Highlight des Obergeschosses ist die großzügige Terrasse, die dazu einlädt, den Tag bei einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen. Durch das offen gestaltete Raumkonzept gelangen Sie über eine elegante Treppe in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Der offene Flur ermöglicht Ihnen dabei jederzeit einen Blick in das darunterliegende Wohnzimmer, während die imposante Fensterfront sich über beide Etagen erstreckt und das Haus in ein harmonisches Licht taucht. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein stilvolles Homeoffice mit direktem Zugang zu einem Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Blick über Bodenheim bis hin zu den malerischen Weinbergen bietet. Direkt daneben befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit einer großzügigen Dusche und einer eleganten Badewanne. Zusätzlich gibt es auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie den Heizungsraum, der dezent im Hintergrund für Wohlfühltemperaturen sorgt. Durch den ausbaufähigen Spitzboden eröffnen sich zusätzliche Optionen, um den Wohnraum zu erweitern. Besonders gut geeignet wäre dieser Bereich für die Einrichtung eines Spielparadieses für Kinder. Dieses Einfamilienhaus vereint durchdachtes Design, wertige Materialien und eine schöne Lage, die ein hohes Maß an Lebensqualität verspricht.

Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Ausstattung und Details

- Natursteinboden
- Fußbodenheizung
- Carport
- Garage
- Terrasse
- Balkon
- Warmwasserspeicher aus 2021
- Elektrisches Garagentor
- Elektrische Rollläden mit Schalter und Fernbedienung
- Markise für Terrasse im Obergeschoss
- Erdgeschoss in Massivbauweise, obere Geschosse in Holzständerbauweise



Objektnummer: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Alles zum Standort

Lage: Bodenheim ist eine idyllische Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Die charmante Gemeinde liegt inmitten der malerischen Weinberge im Landkreis Mainz-Bingen und ist Teil der wunderschönen Region Rheinhessen. Mit einer Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht, bietet Bodenheim eine Fülle von kulturellen und historischen Schätzen. Die Weinberge prägen das Landschaftsbild rund um Bodenheim und verleihen der Region ihren einzigartigen Charakter. Das Zentrum von Bodenheim zeichnet sich durch gepflegte Fachwerkhäuser und historische Gebäude aus, die ein Gefühl von Tradition und Gemütlichkeit vermitteln. In der Altstadt finden sich charmante Gassen und Plätze, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Dort befinden sich auch diverse Geschäfte, Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten und Weine anbieten. Die Umgebung von Bodenheim lädt zu Aktivitäten in der Natur ein, sei es in den Weinbergen, entlang des Rheins oder auf den zahlreichen Wander- und Radwegen, die die Region durchziehen. Insgesamt präsentiert sich Bodenheim als eine bezaubernde Gemeinde mit einer einladenden Atmosphäre, die sowohl für Einheimische als auch Besucher viel zu bieten hat. Die Kombination aus malerischer Natur, erstklassigen Weinen und kulturellem Reichtum macht Bodenheim zu einem reizvollen Ziel in Rheinland-Pfalz. 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: 24017064 - 55294 Bodenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24017064 - 55294 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)