

Bodenheim

Familienidylle am Feldrand – hochwertiges & energieeffizientes Reihenendhaus mit Panoramaausblick

Objektnummer: 26017034



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,66 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 352 m²

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

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

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017034
Wohnfläche	ca. 177,66 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.07.2035
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	35.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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 20 40

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz
mainz@von-poll.com | www.von-poll.com/mainz

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

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Bodenheim präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Reihenendhaus als attraktives Zuhause für Familien und Paare, die modernes Wohnen mit naturnaher Umgebung verbinden möchten. Die unmittelbare Feldrandlage, der unverbaubare Weitblick und zahlreiche hochwertige Modernisierungen verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter und machen sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Bodenheimer Immobilienmarkt.

Das Haus befindet sich auf einem 352 m² großen Grundstück und profitiert zusätzlich von einem 1/18 Miteigentumsanteil an der gemeinschaftlichen Verkehrsfläche von 522 m².

Auf rund 178 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept über 3 Wohnebenen. Helle Räume, großzügige Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht fließend in die moderne Einbauküche über. Ein charmant etablierter Kamin sorgt in den kühleren Monaten für Behaglichkeit. Im Entrée befinden sich ein Gäste-WC sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die Feldrandlage bietet viel Grün und eine für ein Reihenendhaus bemerkenswerte Privatsphäre. Die Terrasse verfügt über eine hochwertige Unterdachmarkise sowie eine Seitenmarkise und bietet angenehmen Schatten und zusätzlichen Sichtschutz.

Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Wohn- und Schlafräume mit herrlichem Ausblick. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine Größe, den freien Blick ins Grüne und einen direkt angeschlossenen begehbaren Kleiderschrank. Ergänzt wird diese Ebene durch ein hochwertiges Tageslichtbad sowie weitere flexibel nutzbare Räume, ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Dachgeschoss. Die hohen Decken schaffen ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl. Ein eigenes Tageslichtbad sowie 2 Dachterrassen mit beeindruckendem Panoramablick über die Felder und die rheinhessische Landschaft ergänzen diese Ebene. Ob Rückzugsort, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum – hier bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem hervorragenden Niveau. 2023 wurde eine Photovoltaikanlage mit VARTA Batteriespeicher und 6,5 kWh Speicherkapazität installiert. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein Balkonkraftwerk.

2024 erfolgte der Austausch der Heizungsanlage gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie der Einbau einer hochwertigen neuen Einbauküche. Für zusätzlichen Komfort sorgt die automatische Bewässerungsanlage des Gartens. 2025 wurde zudem ein modernes Doppelcarport errichtet.

Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss sowie einen gepflegten Gartenbereich mit Gartenhaus. Diese Immobilie vereint Wohnqualität, Energieeffizienz und eine außergewöhnliche Lage zu einem Zuhause, das heute und in Zukunft höchste Ansprüche erfüllt.

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Ausstattung und Details

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Moderne Einbauküche (2024)
- 5 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Zwei Tageslichtbäder
- Dachgeschoss mit hohen Decken und besonderem Raumgefühl
- Zwei Dachterrassen mit Panoramablick über die rheinhessische Landschaft
- Großzügige Terrasse mit Überdachung und Seitenmarkise
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- Automatische Bewässerungsanlage für den Garten
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Photovoltaikanlage aus 2023
- 6,5 kWh Batteriespeicher von Varta
- Glasfaseranschluss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2024
- Energieeffizienzklasse A
- Doppelcarport (2025), geeignet für weitere PV- Module
- Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss
- Bewegungsmelder Ost- und Südseite

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Alles zum Standort

Bodenheim liegt südlich von Mainz direkt am Rhein und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen in Rheinhessen. Der traditionsreiche Weinort verbindet historischen Charme mit einer hohen Lebensqualität und einer attraktiven Lage zwischen Natur und Stadt. Geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, modernen Wohngebieten und einem lebendigen Ortskern bietet Bodenheim ein vielseitiges und zugleich ruhiges Wohnumfeld.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die umliegenden Weinberge schaffen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien. Zahlreiche Weingüter, Straußwirtschaften, Cafés und Restaurants verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre und laden zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind im Ort vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit und Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist das moderne G9-Gymnasium im nur etwa 2 km entfernten Nackenheim, das das attraktive Bildungsangebot der Region ergänzt.

Verkehrsanbindung:

Bodenheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen A60 und A63 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Ein besonderer Vorteil ist der eigene Bahnhof im Ort, der eine direkte Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Mainz, Frankfurt und in die umliegenden Städte. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebauten Busnetz.

Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar und macht Bodenheim besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Objektnummer: 26017034 - 55294 Bodenheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26017034 - 55294 Bodenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com