

Bodenheim

# Einzigartige 4-Zimmer-Wohnung mit sensationeller Terrasse in historischem Weingut-Ensemble

Número da propriedade: 25017016



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

PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 165,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25017016
Área	ca. 165,62 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1747

Preço de compra	545.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 19 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.03.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## O imóvel

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.

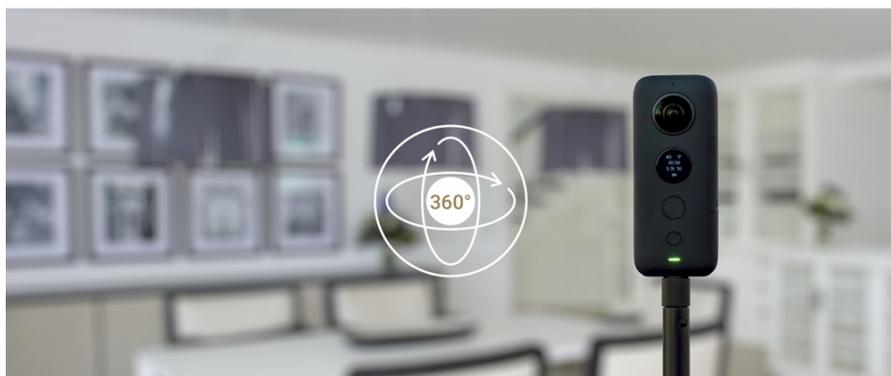
**T.: 06131 - 97 204 0**

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)

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Uma primeira impressão

Inmitten eines ehemaligen barocken Weinguts aus dem Jahr 1747, das in den Jahren 1999-2004 liebevoll in hochwertige Wohneinheiten umgewandelt wurde, erwartet Sie ein exklusives Wohnambiente mit Charakter und Authentizität.

Die ca. 165 m<sup>2</sup> große Wohnung, mit einer reinen, innenliegenden Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>, befindet sich im Erdgeschoss eines stilvoll sanierten Gebäudes des Ensembles. Über einige Stufen gelangen Sie in das Entrée und werden vom einladenden Essbereich empfangen. Von hier aus eröffnet sich ein weitläufiger Flur, der die Wohnräume elegant miteinander verbindet und die einzelnen Bereiche auf angenehme Weise strukturiert. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich, welcher durch zwei markante Steinsäulen seinen historischen Charakter bewahrt. Sie erinnern an die barocke Herkunft des Hauses und verleihen der Immobilie eine ganz besondere Note. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Linker Hand des Essbereichs öffnet sich die modern gestaltete Küche. Hochwertig ausgestattet - unter anderem mit einem neuen Kochfeld, Kühlschrank und einer Spülmaschine - fügt sie sich stilvoll in das Gesamtbild der Wohnung ein. Auch von hier aus besteht direkter Zugang zu der Terrasse.

Die großzügige Terrasse ist liebevoll bepflanzt und sorgfältig angelegt. Eine Vielfalt an Blumen und Gewächsen schafft ein harmonisches Bild und lädt zum Verweilen im Freien ein. Über wenige Stufen erreichen Sie einen charmanten Sitzplatz in der Sonne mit schönem Blick ins Grüne.

Die Immobilie verfügt über drei weitere Zimmer. Zwei davon sind zur Terrasse ausgerichtet und bieten einen direkten Zugang zu dieser. Sie eröffnen individuelle Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das dritte Zimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie ein En-Suite Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken. Ein weiteres stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Dusche und elegant goldfarbenen Armaturen ergänzt das Raumangebot. Zusätzlicher Stauraum und ein Waschmaschinenanschluss wird Ihnen in Form von zwei Abstellräumen innerhalb der Wohnung geboten. Komplettiert wird das Angebot durch drei Kellerräume, darunter ein ideal als Weinkeller nutzbarer Bereich. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses stilvolle, geschichtsträchtige Unikat in begehrter Feldrandlage persönlich präsentieren zu dürfen.

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Detalhes do equipamento

- Ensemble eines ehemaligen Weinguts
- prächtiger Barockbau aus dem Jahre 1747
- umfassende Sanierung / Umbau 1999 - 2004
- neue Ausstattung der Küche (Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank)
- Fenster mit charmanten Holzklappläden
- großzügige Terrasse im Grünen
- historischer Wohnbereich mit denkmalgeschützten Säulen
- drei Kellerräume (inklusive eines Weinkellers)
- Duplex-Stellplatz (derzeit nicht nutzbar, daher preislich nicht berücksichtigt!)
- großzügiger Fahrradkeller
- tolle Feldrandlage

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Tudo sobre a localização

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.

Verkehrsanbindung:

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.

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número da propriedade: 25017016 - 55294 Bodenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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