

Exposé

Wohnung in Bodenheim

Provisionsfrei: Exklusiv sanierte 3-Zi.-Whg. mit großer Dachterrasse in bester Lage von Bodenheim



Objekt-Nr. OM-443492

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Fassel & Timo Huber

55294 Bodenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,22 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,52 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	313 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Über den Dächern Rheinhessens

Das gesamte Dachgeschoss gehört allein Ihnen — kein Nachbar darüber, kein geteiltes Stockwerk, keine Abstriche. Diese 95 m² Penthousewohnung in einer der ruhigsten und gefragtesten Straßen Bodenheims präsentiert sich nach vollständiger Kernsanierung in einem Zustand, der keine Wünsche offen lässt: einzugsfertig, durchdacht, ohne Renovierungsstau.

Was in dieser Wohnung steckt, offenbart sich im Detail. Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, Fenster, Böden, Decken, beide Nassräume, alle Innentüren und die Dachterrasse wurden auf neusten Stand gebracht.

Eine erneuerte Fußbodenheizung befindet sich in jedem Raum. Die seitlichen Dächer des Objektes wurden vor ca. 5 Jahren komplett saniert. Die Heizungsanlage ist neuwertig.

Das eigentliche Herzstück: eine 14,4 m² Dachloggia in Südwest-Ausrichtung mit Sonne bis in den Abend — ein Merkmal, das im Bodenheimer Bestandsmarkt schlicht nicht zu finden ist.

Der Grundriss nutzt jeden Quadratmeter intelligent: drei Zimmer, ein großzügiger offener Wohn- und Essbereich, ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Die charakteristischen Dachschrägen erzeugen kein Gefühl von Enge — sie geben dem Raum Tiefe und Atmosphäre.

Dazu gehören ein Außenstellplatz (separat erhältlich für 10.000 €) sowie ein 2,5 m² Kellerabteil — das Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Zugang zum Dachboden, der als zusätzliche Abstellfläche mitgenutzt werden kann.

Ausstattung

Vollständige Kernsanierung — alle Gewerke erneuert.

Neuverkabelung auf aktuellen Standard, neue Unterverteilung, neue Schalter und Steckdosen in allen Räumen.

Sanitär & Bäder

Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung. Tageslichtbad vollständig neu gestaltet. Separates Gäste-WC neu installiert.

Fenster

Neue Fenster mit moderner Mehrfachverglasung in der gesamten Wohnung. Deutlich verbesserter Wärme- und Schallschutz gegenüber Baujahr 1981.

Böden & Decken

Neue Bodenbeläge auf Fußbodenheizung. Decken komplett erneuert. LED-Deckenspots im Eingangsbereich, Badezimmer und Wohnzimmer.

Innentüren

Alle Zimmertüren und die Wohnungseingangstür wurden erneuert — einheitliches, modernes Erscheinungsbild.

Dachterrasse

14.4 m² Dachloggia in Südwest-Ausrichtung, komplett neu gestaltet und neu gefliest; direkt vom Wohnbereich zugänglich, Abendsonne garantiert.

Heizung & Dach

Neuwertige Heizungsanlage. Die seitlichen Dächer des Gebäudes wurden vor ca. 5 Jahren komplett saniert — kein Instandhaltungsrisiko in naher Zukunft.

Weitere Ausstattung

Kabel-TV-Anschluss vorhanden. Außenstellplatz separat erhältlich für 10.000 €.

Kellerabteil 2,5 m² im Kaufpreis enthalten. WEG mit 6 Einheiten, professionelle Hausverwaltung. Keine offenen Sonderumlagen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sie sparen die Maklercourtage — ca. 15.500 €

Bei einem marktüblichen Käufer-Maklerhonorar von 3,57 % inkl. MwSt. (= ca. 15.525 €) auf den Kaufpreis von 435.000 € erwerben Sie diese Wohnung im Direktverkauf ohne jegliche Maklerprovision. Dieser Vorteil kommt Ihrem Kaufbudget vollständig zugute.

Privatverkauf — kein Makler

Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung. Vollständige Unterlagen (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, ETV-Protokolle, Energieausweis, Grundriss) werden auf Anfrage übermittelt

Lage

Bodenheim — das Dorf, das alles hat

Bodenheim ist keine Verlegenheitslösung — es ist eine bewusste Entscheidung. 4 km südlich von Mainz, eingebettet in die Weinlagen Rheinhessens, bietet der Ort das, was viele suchen und selten finden: echte Lebensqualität ohne Abstriche bei der Erreichbarkeit.

Die Richard-Wagner-Straße gehört zu den ruhigsten und beliebtesten Wohnlagen im Ort. Kein Durchgangsverkehr, gepflegte Nachbarschaft, fußläufig zu Grundschule und Ortszentrum (je 0,5 km). Der tägliche Bedarf ist ohne Auto abdeckbar: viele Lebensmittelketten, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich im Ort selbst.

Für Berufspendler ist die Lage ideal: Die S-Bahn S6 (Mannheim–Wiesbaden) verbindet Bodenheim direkt mit Mainz und dem gesamten Rhein-Main-Netz. Der Frankfurter Flughafen ist über B9 und A60 in rund 20 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen in Mainz und Nackenheim sind mit dem Zug in 10 Minuten zu erreichen.

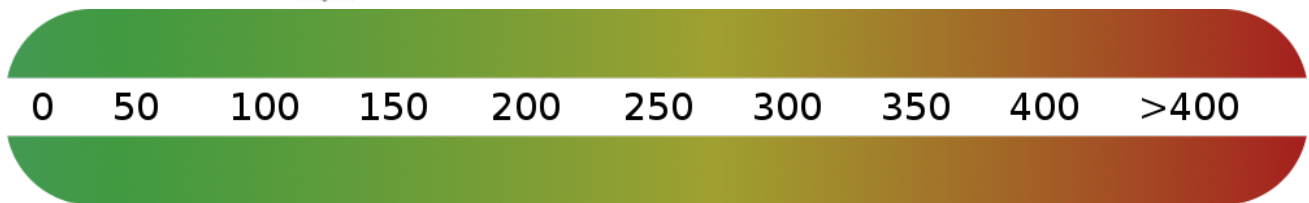
Bodenheim hat dabei seinen dörflichen Charakter bewahrt: Weinbau seit Jahrhunderten, aktives Vereinsleben mit Tennis, Fußball, Reiten und Radeln, viele Kindergärten, eine Grundschule und der unvergleichliche Charme rheinhessischer Hofromantik direkt vor der Tür

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Homeoffice Ecke

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Küche



Haus

Exposé - Galerie



Stellplatz