

## Ladenlokal in Bodenheim

**LADEN / BÜRO AM BAHNHOF IN  
BODENHEIM - BAHNHOFSPLATZ 2 \*\*\* -  
zentral - nachhaltig - hochwertig**



Objekt-Nr. 1020-3

### Ladenlokal

Vermietung: **829 € + NK**

Ansprechpartner:  
ImmobilienPunkt - Bodenheim  
Telefon: 06135 951450

Bahnhofsplatz 2  
55294 Bodenheim  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2021	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Gesamtfläche	50,12 m <sup>2</sup>
Heizkosten	60 €	Verkaufsfläche	50,12 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	155 €	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Ladengeschäft wird derzeit als Kosmetik Studio genutzt. Eine gleichwertige oder ähnliche Nutzung wäre ideal. Eine Büronutzung aber ebenso denkbar.

50 qm teilen sich in einen Empfangsbereich, eine offene Küchenzeile (gegen Abstand von € 500,-), ein separates Bad und einen Abstellraum. Abgeteilt ist das Behandlungszimmer / Büro.

Das Haus ist sehr hoch schallgeschützt, zentral und sichtbar gelegen. Hier empfangen Sie Ihre Gäste auf hohem Niveau, welches durch die hochwertige Ausstattung noch unterstrichen wird.

Das Haus begeistert durch die umgesetzten hohen Standards in der Bauqualität, dem Anspruch eines ästhetischen Gesamtkonzeptes und dem Mehrwert innovativer Energiebewirtschaftung für den Mieter. Das Gebäude verfügt über eine Erdwärmeheizung und über die PV-Anlage wird dem Mieter kostengünstiger Strom angeboten. Dies und die Erfüllung hoher Ansprüche in Schall- und Wärmeisolierung, die regulierte Be- und Entlüftung, erfüllt das Haus nun den KfW 40 plus Standard.

Der alte Bahnhof in Bodenheim wurde 1965 gebaut und verlor bereits vor über 20 Jahren seine eigentliche Funktion als Bahnhof. Der Bahnhaltepunkt befindet sich heute 200 Meter weiter südlich. Vor das Bestandsgebäude wurde im Jahre 2020/2021 ein Neubau erstellt, in den das bestehende Gebäude geschickt integriert wurde. Ausgestattet mit einem verglasten Fahrstuhl, sind alle Wohnungen und auch die beiden Ladengeschäfte stufenlos erreichbar.

In dem Haus werden 11 Zwei-Zimmer Wohnungen und 2 Drei-Zimmer Wohnungen angeboten. Alle Wohnungen haben einen Balkon und sind mit einer offenen Küche, bodentiefen Fenstern und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Moderne, helle und freundliche Materialien finden als Vinylboden in Eiche und erdfarbene Fliesen ihren Ausdruck. Alle Zimmer verfügen über eine Datenleitung, elektrische Rolläden und einen Sat-TV Anschluss.

Diese schicke Bürofläche befindet sich in der ehemaligen Wartehalle des Bahnhofs-Bodenheim. Mit einer Deckenhöhe von über 4 Meter sucht dieser Raum seinesgleichen in der Region. Ideal für Bildschirmarbeitsplätze, beratende Berufe etc.

BEI INTERESSE FINDEN SIE WEITERE INFORMATIONEN UNTER  
[www.bb.immobilienspunkt.de](http://www.bb.immobilienspunkt.de) - WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF!

## Ausstattung

- Klimaanlage im Büro
- bodentiefe Holzfenster
- elektrische Rolläden
- Barrierefreiheit auf allen Ebenen
- Waschmaschinenplatz in der Mietfläche
- Sat-TV und Datenleitung in jedem Zimmer
- offene Küchenlösung
- Mieterstrom über hauseigene PV-Anlage auf dem Dach

- ökologische und ökonomische Geothermie Heizanlage
- Fußbodenheizung
- Walk-In Duschen
- Vinylboden

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## **Lage**

Zentraler als hier, können Sie nicht arbeiten. Kurze Wege zu vier Grossmärkten und alle Ärzte in der Nähe. Mit dem Zug sind Sie in 8 Minuten oder 2 Haltestellen in Mainz, Römisches Theater. Direkt neben dem Haus ist der zentrale Busbahnhof und der Zugang zum Bahnhof Bodenheim.

## **Courtage**

Courtage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Wärme	19,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



ANSICHT

# Exposé - Galerie



ANSICHT



ANSICHT



# Exposé - Galerie



ANSICHT



HEREINSPAZIERT

# Exposé - Galerie



EINGANG



EINGANG

# Exposé - Galerie



EMPFANG



EMPFANG



# Exposé - Galerie



EMPFANG



EMPFANG

# Exposé - Galerie



Flur



BEHANDLUNGSRaum / BÜRO

# Exposé - Galerie



BEHANDLUNGSRAUM / BÜRO



BAD

# Exposé - Galerie



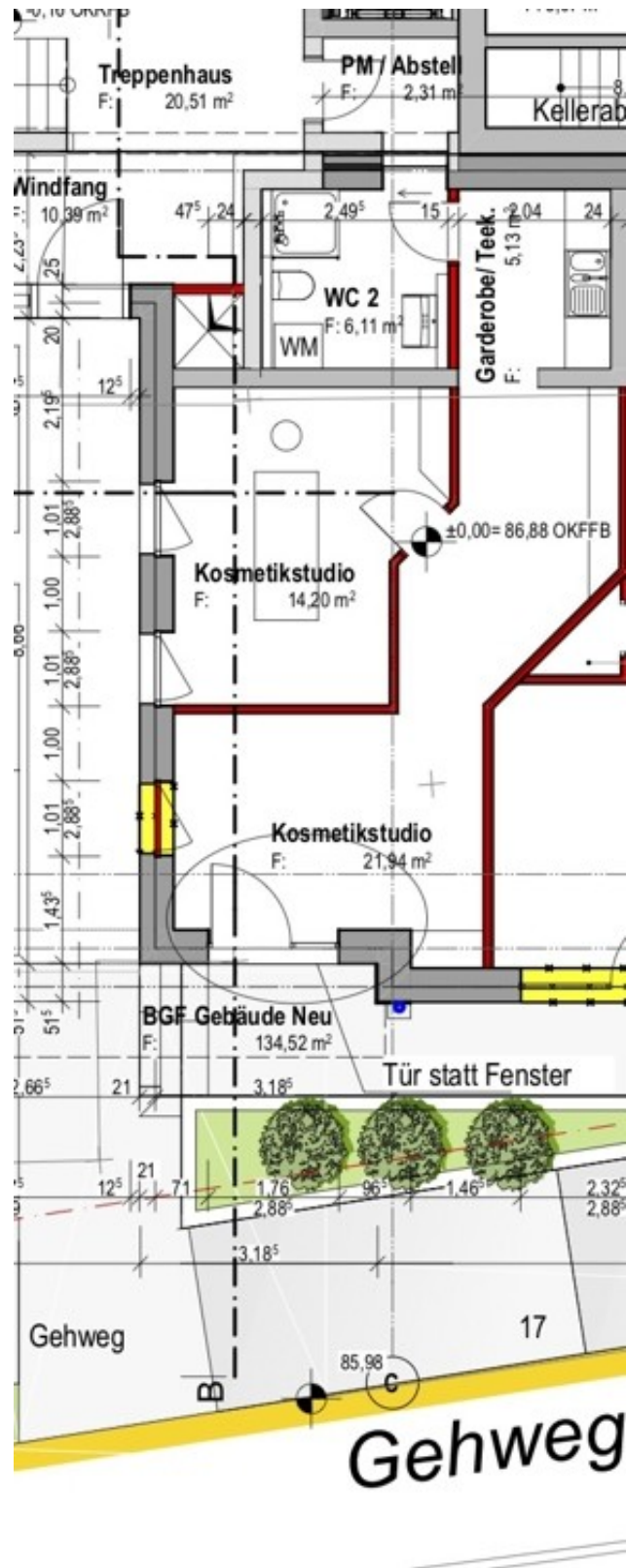
BAD



KÜCHE - MIT ABSTAND



# Exposé - Grundrisse



Grundriss