

Einfamilienhaus in Bodenheim

ImmobilienPunkt*SANIERTE
HOFRAITE IM HISTORISCHEN
ORTSKERN NACH IHREN WÜNSCHEN
NEU ERRICHTET!**



Objekt-Nr. 1104A

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.199.000 €**

Ansprechpartner:
ImmobilienPunkt - Bodenheim
Telefon: 06135 951450

55294 Bodenheim
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2026	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	296,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	209,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	3
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein wirklich besonderes Angebot. Sie erwerben ein historisches Gebäude mitten im Ortskern von Bodenheim. Die alte Hofraite wird grundlegend saniert und neu aufgebaut. Sie betreten das Haupthaus und erreichen von dem großzügigen, zentral gelegenen Treppenhaus alle Räume. Im Erdgeschoss gelangen Sie ebenerdig sowohl in die Garage als auch in Ihr Büro oder Gästeapartment. In der ersten Etage befindet sich der grosszügige Wohn- Essbereich, die offene Küche und der Zugang zu einem phantastischen Dachgarten. Der Schlafbereich mit 3 Zimmern und Bad ist im 2. Obergeschoss organisiert.

Lassen Sie sich von den anliegenden Fotos inspirieren die in verschiedenen Referenzobjekten bereits verwirklicht.

Modern sind die Ausstattung und die Aufteilung.

Unter Berücksichtigung der alten Werkstoffe und der ursprünglichen Gebäudestruktur, wird das Gebäude heutigen Bedürfnissen entsprechend neu entstehen. So wird die Ausstattung mit modernster und umweltfreundlicher Technik realisiert ohne dass das Ambiente verloren geht.

Der Eigentümer, der Wert legt auf eine Immobilie mit Ambiente und Qualität, bei der sich das Wohnen durch eine hohe Steuerabschreibung doppelt rechnet, wird hier begeistert sein.

Besonders erwähnenswert ist die Förderung und die steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten eines Gebäudes im Sanierungsgebiet von Bodenheim.

Es wird eine Luft- Wärmepumpe verbaut. Das Haus wird den Standard eines KfW 70 EE Hauses erreichen.

Der Kaufpreis bezieht sich auf das komplett sanierte Gebäude incl. Grundstück und angelegtem Hof.

Lassen Sie sich die Vorteile dieser Immobilie von unseren Beratern genau aufzeigen.

Ausstattung

Wohnen im idyllischen Bodenheim

- *hochwertige grundsolide Bauausführung
- *Tonziegeldach
- *ebenerdiger Zugang
- *moderne zeitgemäße Ausstattung
- *Parkettböden
- *Sonnenterrasse
- *offene Küche mit großzügigem Wohnbereich
- *Natursteinbad, barrierefrei mit bodengleicher Dusche
- *SAT-TV-Anschluss
- *Video Sprechanlage

*Leben in historischer Hofanlage

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Steuervorteile für Selbstnutzer

Im Kaufvertrag einer Immobilie im Sanierungsgebiet wird der Kaufpreis in verschiedene Positionen unterteilt. Den Löwenanteil machen die sog. Wiederherstellungs- und Modernisierungskosten aus. Bei diesem Gebäude im Sanierungsgebiet wird ein Vertrag mit der Gemeinde geschlossen, der einen Sanierungsaufwand von über € 965.000,- ausweist. Der Rest entfällt auf die Altbausubstanz und das Grundstück. Die Wiederherstellungs- und Modernisierungskosten kann ein Kapitalanleger über 12 Jahre verteilt vollständig vom zu versteuernden Einkommen absetzen: acht Jahre lang mit jeweils neun und weitere vier Jahren lang mit jeweils sieben Prozent (§ 7 i EStG). Zusätzlich kann er den Wert der Altbausubstanz mit jährlich 2 bzw. 2,5 Prozent (Standard-AfA je nach Alter des Gebäudes) abschreiben. Das Grundstück selbst kann nicht abgeschrieben werden.

Eigennutzer können insgesamt 90 % der Wiederherstellungs- und Modernisierungskosten zehn Jahre lang geltend machen. Jeweils neun Prozent des Sanierungsaufwandes pro Jahr auf 10 Jahre steuerlich geltend machen (§ 10 f EStG). Die Abnutzung der Altbausubstanz kann bei einer selbstgenutzten Immobilie allerdings nicht abgeschrieben werden.

Nur Ihr Steuerberater kann Ihnen hierzu verbindliche und zutreffende Auskünfte erteilen.

Lage

Die ausgeprägte Freundlichkeit seiner Bevölkerung und der seit Jahrhunderten betriebene Weinbau ziehen über das Jahr viele Besucher in diesen Ort. Es sind die vielen Liebenswürdigkeiten, die einem täglich begegnen. Die Beschaulichkeit und Heimeligkeit der Hofromantik in den hier ansässigen Lokalitäten lässt bei vielen den Wunsch wachsen hier auch Ihren Lebensmittelpunkt zu suchen.

Bodenheim hat seine dörfliche Struktur bewahrt und liegt doch direkt vor den Toren einer der größten Ballungsräume Europas und nur 4 km südlich der Landeshauptstadt Mainz. Hervorragend angebunden durch die B9 als Autobahnzubringer ist der Pendler in 20 Minuten am Flughafen von Frankfurt. Die Schulkinder benutzen den Zug und werden sicher in 10 Minuten zu den weiterführenden Schulen in Mainz oder Oppenheim befördert. Die Kleinsten bleiben im Ort. Mit Krabbelgruppen, drei Kindergärten und der ansässigen Grundschule ist der Ort gut ausgestattet.

In Bodenheim findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten - Bäckereien, Metzgereien, vier Lebensmittelketten, diverse Facheinzelhändler, Apotheken, Banken, Friseure, Masseur und Ärzte sind hier direkt im Ort ansässig. Eine breite Palette von Freizeitaktivitäten wird durch ein aktives Vereinsleben geboten. Mit Musik, Sport und Bildung findet jeder etwas. Tennis, Badminton, Fußball, Reiten, Fitness, Skigymnastik, Skaten, Angeln, Radeln und vieles Andere ist in Bodenheim kein Fremdwort.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

Courtage

Exposé - Galerie



Beispielfoto



Beispielfoto



ANSICHT

Exposé - Galerie



Beispielfoto



Beispielfoto



Beispielfoto

Exposé - Galerie



Beispielfoto



Beispielfoto

Exposé - Galerie



Beispielfoto