

Mainz – Drais

Gepflegtes, großzügiges Haus mit verschiedenen Nutzungsoptionen in ruhiger Lage mit Potential

Objektnummer: 23017070



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 828 m²

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

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

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Auf einen Blick

Objektnummer	23017070
Wohnfläche	ca. 331 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	145.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



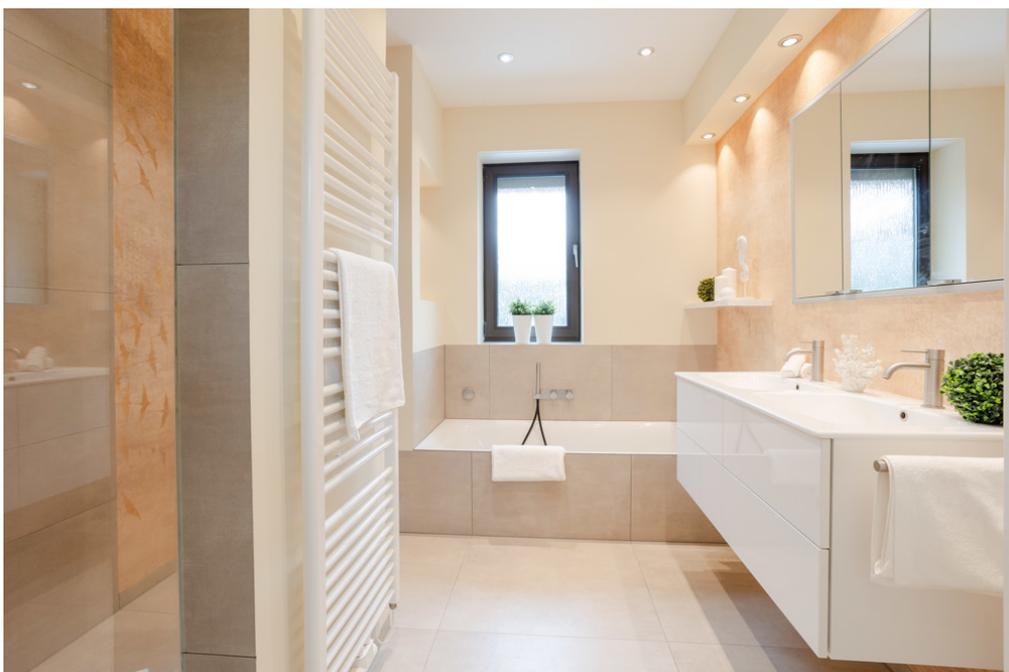
Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



**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



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



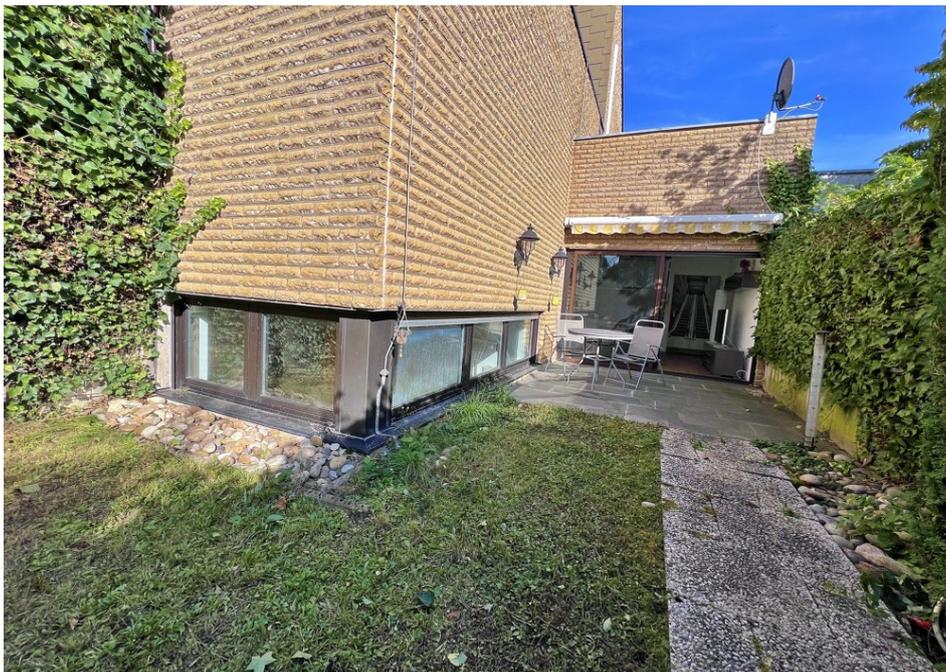
Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 97 204 0

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/mainz

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1984 erbaute geschmackvolle Architektenhaus befindet sich im beliebten, ruhigen Stadtteil Mainz-Drais in gesuchter Mikro-/Makrolage und wird Sie begeistern. Es verfügt über ein außergewöhnliches Raumangebot, mit seinen ca. 331 m² Wohnfläche sowie ca. 108 m² Nutzfläche und zwei zusätzlichen Einliegerwohnungen. Sie werden von einem großzügigen Entrée mit Blick in den angrenzenden Wintergarten und Sonnengarten empfangen. Einladend gestaltet sich der offene, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit angrenzender, großer Küche. Der sich daran anschließende Wintergarten wird sicherlich Ihr zweites Wohnzimmer, mit seinem Zugang zum uneinsehbaren Garten samt sonnenverwöhnter Familienterrasse. Zwei gut geschnittene Zimmer, von welchem eines direkten Zugangs zum Garten hat, sowie einem neuen, schicken Tageslichtbad bilden auf dieser Ebene den Schlafbereich. Komplimentiert wird diese Ebene mit einem Gäste-WC. Das Dachgeschoss komplimentiert, zusammen mit einem Tageslichtbad und einem lichtdurchfluteten, individuell nutzbaren Zimmer von insgesamt 24 m² und Zugang zur großen Dachterrasse, diese Etage. Im Untergeschoss bestehen die Optionen zur Vermietung zweier Einliegerwohnungen, jeweils mit separaten Eingängen: ELW 1: 39 m², kleine Terrasse plus einem großen Wohn-/ Schlafbereich, Küche und Bad. ELW 2: 45 m² Wohn- und 22 m² Nutzfläche, zwei helle geräumige Zimmern, ein neues Bad, moderne Einbauküche, großes Ankleidezimmer und Zugang zum individuellen Gartenanteil. Beide ELWs sind derzeit befristet vermietet und können somit nach Auszug perfekt in das Haupthaus integriert werden. Die Möglichkeit der Nutzung einer Einliegerwohnung als Bürobereich sollte auch nicht unerwähnt bleiben. Im UG finden Sie zusätzlich drei Räume sowie Wasch- und Heizungsraum als Stau- bzw. Nutzfläche. Die große Garage mit davorliegenden Stellplätzen sowie einem separaten Stellplatz ergänzen dieses Angebot perfekt. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in toller Lage und erwecken Sie diese solide gebaute Immobilie nach den notwendigen Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahmen zu neuem Leben.

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Ausstattung und Details

- Dachterrasse
- komplett unterkellert
- Klimaanlage im Schlafzimmer, Wohnbereich sowie Dachgeschoss
- hochwertig saniertes Bad im Hauptwohnbereich im Erdgeschoss sowie in der ELW2
- offenes, großzügiges Raumkonzept im Haupthaus
- Möglichkeit der Nutzung einer oder beider Einliegerwohnungen mit dem Haupthaus
- neue Gasterme aus dem Jahre 2022
- Das Dach sowie die Außenfassade des Hauses sind mit Eternitplatten eingedeckt/versehen

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Alles zum Standort

Mainz-Drais, der kleinste der Mainzer Stadtteile, ist ein liebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Als Stadtteil im Grünen, eingebettet in Felder und Streuobstwiesen, bietet Drais viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das rege Vereinsleben bietet aber auch vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv am Ortsgeschehen zu beteiligen. Drais liegt auf einer Anhöhe über Mainz und ist umgeben von den vier Mainzer Stadtteilen Finthen, Bretzenheim, Gonsenheim und Lerchenberg. Drais ist, wie sein größerer und bekannterer Nachbar Mainz-Finthen, vor allem durch Obst- und Gemüseanbau (Kirschen, Spargel, Erdbeeren) geprägt. Aufgrund seiner ruhigen und doch sehr zentralen Lage sowie der attraktiven Infrastruktur und der hervorragenden Naherholungs- und Versorgungsmöglichkeiten hat sich der Ort zu einem der beliebtesten Wohngebiete entwickelt. Ausgedehnte Spazierwege und der nahe gelegene Gonsenheimer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Stadtbus oder dem Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23017070 - 55127 Mainz – Drais

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33 Mainz
E-Mail: mainz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com