

Mainz – Oberstadt

Modernes Reiheneckhaus in Mainz Oberstadt mit Garten, Stellplätzen und Energieklasse A

Objektnummer: 25017044



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 259 m²

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

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

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25017044
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	845.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	02.09.2035	Endenergieverbrauch	35.10 kWh/m²a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

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: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie



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 20 40

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

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Ein erster Eindruck

In zentraler und begehrter Lage der Mainzer Oberstadt befindet sich dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2014. Es überzeugt nicht nur durch seine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A (35,1 kWh, KfW70-Standard), sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen besonders liebevoll gestalteten Außenbereich. Direkt vor dem Eingang stehen ein Carportstellplatz sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und bietet somit Privatsphäre und Sicherheit. Für zusätzlichen Schutz sorgt eine installierte Alarmanlage, während die verbauten Fenster mit 3-fach-Verglasung und Einbruchschutz ausgestattet sind.

Ein echtes Highlight ist der gepflegte Garten, der durch eine dichte Hecke optimal vor Blicken geschützt ist. Eine automatische Bewässerungsanlage versorgt Pflanzen und Rasen zuverlässig mit Wasser, sodass die Pflege besonders komfortabel ist. Als Blickfang dient eine hochgewachsene Palme, die dem Garten mediterranes Flair verleiht. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein und ist mit einem Sonnenverdeck ausgestattet, das auch an heißen Sommertagen angenehmen Schatten spendet. Ein kleiner Gartenschuppen bietet Platz für Fahrräder und Geräte, zusätzlich verbleibt ein praktischer Rasenmäroboter im Objekt. Über einen Zugang von der Rückseite ist das Grundstück ebenfalls bequem erreichbar.

Im Erdgeschoss erwarten Sie stilvolle Fliesenböden, die sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept einfügen. Neben einer hochwertigen Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, bietet der großzügige Wohn- und Essbereich direkten Zugang zum Garten. Ein Gäste-WC ergänzt die Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Schlafzimmer ist zusätzlich mit einem Klimagerät ausgestattet, das auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt. Hohe Decken und edler Parkettboden schaffen hier eine besondere Wohnatmosphäre.

Das Untergeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ein lichtdurchflutetes Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer, während ein zusätzlicher Raum derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird.

Das gesamte Objekt ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet, sodass auch an Tagen mit weniger Sonnenschein eine freundliche und helle Wohnatmosphäre erhalten

bleibt.

Das Haus ist Teil einer WEG-Gemeinschaft und wird über ein modernes Blockheizkraftwerk beheizt. Die Heiztechnik ist besonders effizient und sorgt in Kombination mit der guten Dämmung für niedrige Energiekosten. Zusätzlich ist das Objekt als Smart Home ausgestattet und kann über ein Bedienelement im Erdgeschoss oder bequem per Smartphone gesteuert werden. Eine Photovoltaikanlage mit Wallbox kann problemlos nachgerüstet werden, ebenso ist Glasfaser-Internet verfügbar und umsetzbar.

Dieses gepflegte Reiheneckhaus vereint moderne Technik, energieeffizientes Wohnen und einen besonders reizvollen Garten mit einer der attraktivsten Lagen in Mainz – ideal für alle, die ein komfortables und sicheres Zuhause in Stadtnähe suchen.

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 2014, KfW70-Haus
- Energieeffizienzklasse A (35,1 kWh)
- 3-fach verglaste Fenster mit Einbruchschutz
- Alarmanlage
- Smart Home-Steuerung per Bedienelement oder Smartphone
- Beheizung über modernes Blockheizkraftwerk
- Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Klimagerät im Schlaf- und Wohnzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss, Tageslichtbad im Obergeschoss
- Sonniger, blickgeschützter Garten mit dichter Hecke
- Automatische Bewässerungsanlage für Rasen und Pflanzen
- Hochgewachsene Palme als Gartenelement
- Terrasse mit Sonnenverdeck
- Gartenschuppen und Rasenmähroboter inklusive
- Carportstellplatz und zusätzlicher Außenstellplatz
- Photovoltaik und Wallbox nachrüstbar
- Glasfaseranschluss möglich

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Alles zum Standort

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz. Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Südbahnhof entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Bei einem entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet, sind Sie in ca. 15 Minuten mitten in der City. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt.

Verkehrsanbindung:

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

Objektnummer: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 35.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25017044 - 55131 Mainz – Oberstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com