

Mainz - Drais

# Großzügiges, stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten, ELW & Doppelgarage in Traumlage

Objektnummer: 26017002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 707 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais**

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

Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Auf einen Blick

Objektnummer	26017002	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 276,99 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	4		
Baujahr	1981		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2017
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche

Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017002 - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## Die Immobilie



## 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](http://www.von-poll.com/mainz)

Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais

## 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](http://www.von-poll.com/mainz)

**Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 277 m<sup>2</sup> auf einem ca. 707 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde 1981 in solider Bauweise errichtet und im Jahr 2017 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung hochwertig modernisiert. Das Haus überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, eine klare architektonische Linie sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort bietet.

Bereits das Erdgeschoss präsentiert sich offen, repräsentativ und lichtdurchflutet. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterflächen, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen und den Blick in den Garten freigeben. Die angrenzende, offen gestaltete Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über großzügigen Stauraum sowie moderner Funktionalität. Ein modernes Tageslicht-Gästbad mit Dusche, die einladende sowie großzügige Diele und ein äußerst helles Arbeitszimmer ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss ideal.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses und überzeugt durch eine großzügige, familiengerechte Aufteilung. Hier stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung. Ein absolutes Highlight ist das lichtdurchflutete Elternschlafzimmer mit Blick in den Himmel durch die Glaskuppelkonstruktion. Die drei Schlafräume dieser Etage sind klimatisiert und gewährleisten auch in den Sommermonaten ein angenehmes Wohnklima. Zwei stilvolle Tageslichtbäder, jeweils ausgestattet mit Dusche und Badewanne, bieten hohen Komfort und Funktionalität. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Ankleidezimmer und durch hochwertige, maßgefertigte Schreinereinbauschränke, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen und außergewöhnlich viel Stauraum schaffen.

Der neu angelegte Außenbereich präsentiert sich gepflegt und funktional zugleich. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist mit zwei elektrischen Markisen

ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Der großzügige Garten wurde im Zuge der Modernisierung neu gestaltet und verfügt über eine Zisterne zur Regenwassernutzung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Ein elektrisches Einfahrtstor, die Vorbereitung für Wallboxen, eine Alarmanlage, Panzerglasfenster im Untergeschoss sowie hochwertige technische Anlagen wie eine Entkalkungsanlage und eine Hebeanlage sorgen für Sicherheit, Komfort und Zukunftsfähigkeit.

Das Untergeschoss bietet großzügige Nutz- und Stauflächen, einen Wasch- und Trockenraum, einen Vorratsraum sowie weitere funktionale Nebenräume.

Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54m<sup>2</sup>. Diese umfasst zwei helle Zimmer, eine offene Küche, ein modernes innenliegendes Duschbad sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und eignet sich ideal für Gäste, Au-pairs oder zur Vermietung.

Diese hochwertige Immobilie vereint ein großzügiges Raumangebot mit gehobener Ausstattung in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26017002 - 55127 Mainz - Drais**

## Ausstattung und Details

- kernsaniertes / modernisiertes Einfamilienhaus
- hochwertige Ausstattung
- lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- offene Einbauküche
- Arbeitszimmer
- modernes Tageslicht-Gästebad mit Dusche
- zwei stilvolle Tageslichtbäder mit Dusche & Badewanne
- vier Zimmer im DG
- klimatisierte Schlafzimmer im DG
- elektrische Beschattung der Glaskuppelkonstruktion
- hochwertige Schreinereinbauten
- Terrasse mit zwei elektrischen Markisen
- neu angelegter Außenbereich & Garten
- Zisterne zur Brauchwassernutzung & Gartenbewässerung
- Doppelgarage mit elektrischen Toren und Zugang zur Terrasse
- Vorbereitung für Wallboxen
- zwei Freiplätze
- elektrisches Einfahrtstor
- großzügige Nutzfläche im UG
- Panzerglasfenster im UG
- Wasch- & Trockenraum
- Vorratsraum
- Hebeanlage
- Entkalkungsanlage
- Alarmanlage
- ELW mit ca. 54 m<sup>2</sup> (kann zum Haupthaus dazugelegt werden)
- zwei helle Zimmer

- offene Küche
- innenliegendes Duschbad
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

**Objektnummer: 26017002 - 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: 26017002 - 55127 Mainz - Drais**

## Weitere Informationen

**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: 26017002 - 55127 Mainz - Drais**

## 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](mailto:mainz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)