

Mainz – Laubenheim

# Charmantes Wohnen mit Terrasse, Balkon & Garage in ruhiger Lage von Mainz-Laubenheim

Objektnummer: 25017035



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

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 73 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25017035                |
| Wohnfläche   | ca. 99,4 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1997                    |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 445.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenendhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 74.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997          |

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie



**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)



## 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](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## 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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Ein erster Eindruck

Besondere Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Garage in ruhiger Lage von Mainz-Laubenheim – Wohnen wie im eigenen Haus

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mainz-Laubenheim erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie, die trotz ihrer formalen Einordnung als Eigentumswohnung den vollen Komfort und das Wohngefühl eines eigenen Hauses bietet.

Die Einheit befindet sich auf einem ca. 737m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über ca. 997m<sup>2</sup> gut durchdachte Wohnfläche sowie ca. 307m<sup>2</sup> praktische Nutzfläche. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf ein stilvolles, eigenständiges Zuhause mit niedriger Außenpflege legen – statt Garten steht Ihnen eine pflegeleichte Grünfläche zur Verfügung.

Das 1997 errichtete Gebäude überzeugt durch eine klare, offene Raumaufteilung mit insgesamt fünf hellen, gut geschnittenen Zimmern. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die 2024 vollständig neu eingedeckt wurde – ein perfekter Ort zum Entspannen. Auch der Balkon, ideal für den Morgenkaffee oder laue Abende, wurde im selben Jahr erneuert.

Ein Balkonkraftwerk (Photovoltaikmodul) trägt zur Energieeinsparung bei und unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Komfortable Ausstattung inklusive: Eine moderne Gastherme wurde 2018 installiert, zudem wurde in den vergangenen fünf Jahren die Außenfassade frisch gestrichen und das Garagentor komplett erneuert. Die Elektroleitungen wurden teilweise, jedoch nicht vollständig, modernisiert.

Ein weiteres Highlight: Das Badezimmer wird vor dem Verkauf umfassend renoviert – so erwartet Sie ein neuwertiges Bad mit aktuellem Design. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit großzügigen Stauraum sowie Möglichkeiten für eine Werkstatt, einen Hobbyraum oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein Garagenstellplatz gehört selbstverständlich zur Wohnung. Darüber hinaus bestehen Rücklagen auf dem WEG-Konto, die übernommen werden und als finanzieller Puffer dienen.



Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Ausstattung und Details

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Alles zum Standort

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.

Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufer; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt. Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

### Verkehrsanbindung:

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

**Objektnummer: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## 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)