

Budenheim

# Großzügiges Mehrfamilienhaus in Bestlage - mit viel Potenzial, ELW, großem Garten und Schwimmbad

Objektnummer: 26017016



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

**KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 469 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.184 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim**

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

Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26017016	Kaufpreis	1.185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 469 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	16	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1962	Nutzfläche	ca. 219 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>134.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1994</b>

Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim

## 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: 26017016 - 55257 Budenheim

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

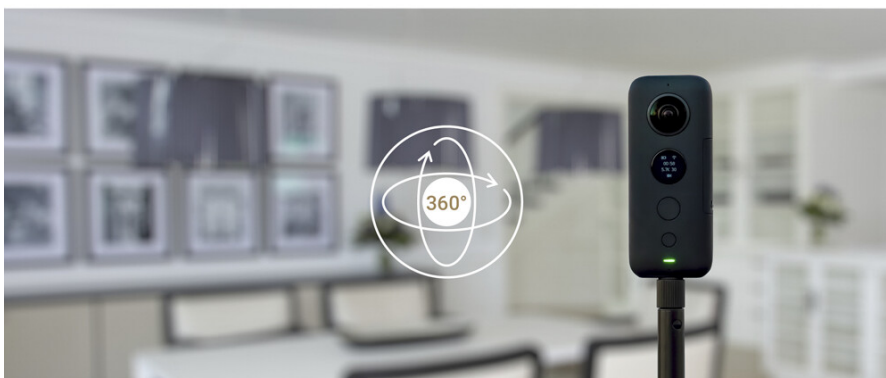
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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)

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: 26017016 - 55257 Budenheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.184 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 469 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen sowie eine separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Mit insgesamt 13 Zimmern und vier Badezimmern bietet das Haus ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte – sei es für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Vermietung.

Der großzügige Eingangsbereich im Erdgeschoss führt direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein stilvolles Kaminzimmer sowie zwei flexibel nutzbare Räume, die individuell gestaltet werden können. Der Wintergarten stellt ein besonderes Highlight dar und erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise.

Im Gartengeschoss befinden sich weitere flexibel nutzbare Zimmer, eine Sauna sowie ein großzügiges Schwimmbad, das den Wohnkomfort hebt und Raum für Erholung im eigenen Zuhause bietet.

Die zweite Etage ist über einen separaten Eingang erreichbar und bietet dadurch zusätzliche Flexibilität in der Nutzung. Sie verfügt über einen einladenden Wohn- und Essbereich, drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, sowie eine separate Galerie, die dem Bereich eine besondere räumliche Qualität verleiht. Der weitläufige Blick über Budenheim unterstreicht den besonderen Charme dieser Ebene und verleiht dem gesamten Haus eine zusätzliche Attraktivität. Komplementiert wird das Anwesen durch eine separat begehbbare, gepflegte Einliegerwohnung mit ca. 57m<sup>2</sup>. Da das Haus derzeit komplett freigestellt ist können Sie Ihre Wünsche umgehend in die Tat umsetzen.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ein breites Spektrum an Möglichkeiten.

Im Zuge notwendiger Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bietet sich hier die Chance, einen individuellen Wohnraum zu realisieren. Die großzügige Grundfläche und die flexible Raumaufteilung eröffnen ein erhebliches Potenzial für moderne Wohnkonzepte und persönliche Gestaltungsideen.

Zusammenfassend ist dieses Haus die ideale Wahl für Interessenten, die Wert auf vielseitig, entwicklungsfähige Grundrisse, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Platzangebot legen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, damit Sie die

**vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie selbst erleben können.**

**Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus
  - drei Etagen plus separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss
  - Erdgeschoss mit ca. 187 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoss mit ca. 176 m<sup>2</sup>
  - Gartengeschoss mit ca. 153 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche
  - Einliegerwohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup>
  - Sauna
  - Schwimmbad
  - viel Entwicklungspotenzial und mehrseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Modernisierungsmaßnahmen:**
- 1968: Anbau Schwimmhalle
  - 1990: Renovierung Einliegerwohnung
  - 1994/95: Dachgeschossaufstockung
- Heizungserneuerung Gesamthaus und Solaranlage**
- Isolierung und Neuverputzung Gesamthaus**
- Türfront Hauptwohnung**
- Renovierung Badezimmer Erdgeschoss**
- Stilllegung Öltank Umbau in Wasserzisterne**
- 2006: Installation der Abwasserhebeanlage für das Schwimmbad
  - 2007: Küchenrenovierung inkl. Fenster
  - 2013: Neuverglasung
  - 2016: Austausch Teichfolie + Rollrasen
  - 2017: Austausch Dachplatten oben
  - 2020: Austausch Abwasserleitung
- Fenster Esszimmer**
- in der Einliegerwohnung gibt es derzeit einen Wasserschaden welcher vom neuen Eigentümer behoben werden muss

**Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim**

## **Alles zum Standort**

**Die selbstständige und verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt am Rhein vor den Toren der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz im Landkreis Mainz-Bingen. Eingebettet in die herrliche Landschaft des Rheintals und des angrenzenden Lennebergwaldes bietet die Gemeinde mit ihren knapp 9.000 Einwohnern vielfältige Angebote zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Mehrere Reit-, Karnevals- und Sportvereine sowie der Golfplatz sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zahlreiche Feste bereichern das Zusammenleben. Das Naherholungsgebiet Lennebergwald/Gonsenheimer Wald und der Mainzer Golfclub sind fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage und die kurzen Wege ins Rhein-Main-Gebiet sind wichtige Standortvorteile und machen den Wohnwert der Gemeinde aus.**

**Budenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof sowie Buslinien und ist über die A 643 gut an die umliegenden Städte wie das ca. 8 km entfernte Mainz, das ca. 13 km entfernte Wiesbaden, das ca. 35 km entfernte Darmstadt sowie das ca. 45 km entfernte Frankfurt am Main angebunden.**

**Objektnummer: 26017016 - 55257 Budenheim**

## 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: 26017016 - 55257 Budenheim**

## **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)**