

Mainz - Gonsenheim

# FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 74 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage

Objektnummer: 25017043A2



KAUFPREIS: 562.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

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

**Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25017043A2</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>562.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 74,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2027</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>24.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2027</b>

Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Die Immobilie

A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet screen shows a real estate website with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**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: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## 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: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein exklusives, modernes und lichtdurchflutetes Zuhause in einer der besten Lagen von Mainz-Gonsenheim? Dann wird Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt begeistern.

Nachdem Sie Ihren Wagen sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz abgestellt haben, gelangen Sie ebenerdig mit dem hauseigenen Personenaufzug direkt zu Ihrer Wohnung. Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit eleganter, offener Küche, welcher durch große Fensterflächen ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente schafft. Vom Schlafzimmer sowie vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einem stilvollen Schiebepaneel versehen ist und so sowohl Privatsphäre als auch ein offenes Wohngefühl ermöglicht.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Arbeits- Gäste oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslicht-Duschbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und stilvollem Design. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist altersgerecht konzipiert und überzeugt durch beste Baumaterialien und eine hochwertige Ausstattung. Parkettböden, großformatige Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsdetails, die Sie hier erwarten.

Das Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt und verbindet moderne Bauweise mit einer besonders attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Zurückgesetzt von der Straße liegen die beiden Mehrfamilienhäuser und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Hier profitieren Sie zugleich von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig die Nähe zur Natur spürbar bleibt.

Mit dieser Erdgeschosswohnung entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Exklusivität und eine erstklassige Lage überzeugt.

**Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Ausstattung und Details**

- altersgerechte Erdgeschosswohnung ohne Barrieren
- 2,5 Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett,- oder Natursteinbodenbeläge
- dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Rolläden
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Tageslicht-Duschbad
- Terrasse mit Schiebepaneel
- Abstellraum
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik- Anlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- optional: vier extra breite Tiefgaragenstellplätze (à 35.000€)
- Vorbereitung für E- Ladestation
- optional: Außenstellplatz (á 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Alles zum Standort**

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### **Verkehrsanbindung:**

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **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)**