

Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Zweifamilienhaus mit Potenzial, großzügiger Nutzfläche auf sonnigem Eckgrundstück

Objektnummer: 25017054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,43 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 558 m²

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

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

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25017054
Wohnfläche	ca. 175,43 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	241.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

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

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

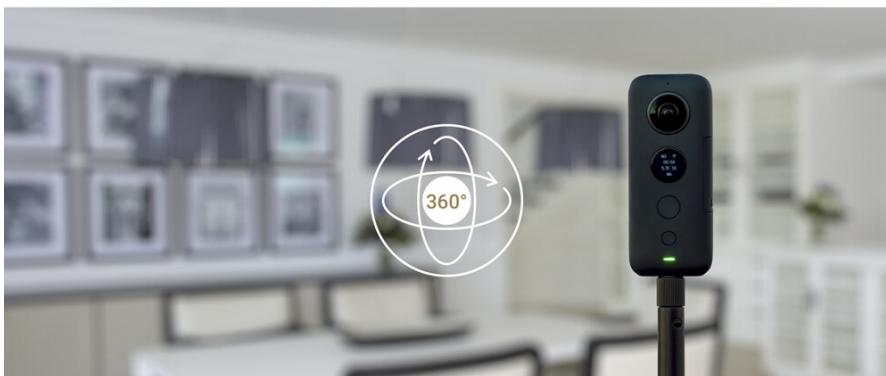
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

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: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca. 558 m² Fläche befindet sich dieses 1959 errichtete Zweifamilienhaus, das eine Wohnfläche von rund 175 m² mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vereint. Das Haus richtet sich an Familien sowie Interessenten, die Wert auf Flexibilität, Raumangebot und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Die Immobilie verfügt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Tageslicht-Duschbäder. Die Aufteilung umfasst zwei autarke Wohneinheiten – eine Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss sowie eine gleichwertige Einheit im Obergeschoss. Im ausgebauten Dachgeschoss steht eine wohnlich nutzbare Fläche von etwa 36 m² zur Verfügung, ideal als Arbeitszimmer, Gäste- oder Hobbybereich.

Beide Wohnungen sind mit separaten Einbauküchen ausgestattet, die funktionalen Ansprüchen gerecht werden und Raum für eigene Gestaltungsideen bieten. Drei Gäste-WCs ergänzen das Raumangebot und erhöhen den Wohnkomfort, insbesondere für größere Familien oder bei Mehrgenerationennutzung. Das Untergeschoss mit einer Nutzfläche von rund 82 m² bietet vielseitige Möglichkeiten und umfasst eine Sauna, einen Waschkeller mit zusätzlicher Dusche sowie Lager- und Abstellräume. Eine Kellergarage, eine Fertig-Einzelgarage und ein weiterer Stellplatz vor dem Haus sorgen für ausreichende Parkflächen.

Das Grundstück lädt mit einer gepflegten Terrasse, angrenzendem Garten und einem separaten Gartenhaus zum Aufenthalt im Freien ein. Ein derzeit stillgelegtes Schwimmbad bietet Potenzial für künftige Nutzungskonzepte. Der Balkon im ersten Obergeschoss erweitert den Wohnbereich und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Haus präsentiert sich sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch bereits erfolgte Modernisierungen – insbesondere im Bereich der Sanitäranlagen im Erdgeschoss sowie durch die neu installierte Ölheizung aus dem Jahr 2024 – eine solide Grundlage für persönliche Umbau- und Modernisierungsvorhaben.

Die Lage überzeugt durch ruhiges Wohnen in angenehmer Umgebung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank seiner durchdachten Aufteilung eignet sich das Objekt sowohl für Generationenwohnen als auch zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Eigenheim nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Drei-Zimmer-Wohnung im EG
- Drei-Zimmer-Wohnung im 1. OG
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche ca. 36 m² im Dachgeschoss
- zwei Einbauküchen
- zwei Tageslicht Duschbäder
- drei Gäste-WCs
- großzügige Nutzfläche im UG
- Sauna
- Waschküche mit Duschbereich
- Kellergarage
- Fertiggarage
- Stellplatz
- Balkon
- Terrasse mit Garten
- Gartenhaus
- Schwimmbad im Garten (aktuell stillgelegt)

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Hartenberg/Münchfeld, im Volksmund auch gerne „HaMü“ genannt. Der Stadtteil, südöstlich von Gonsenheim und nordwestlich der Oberstadt gelegen, zeichnet sich vor allem durch seine stadtnahe Lage mit guter Anbindung an Bahnhof, Uni-Campus und Innenstadt aus.

Es ist ein gewachsener Stadtteil, der neben einer guten infrastrukturellen Anbindung auch ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Freizeiteinrichtungen wie das Eisstadion, der im Sommer wie im Winter beliebte Hartenbergpark oder das schöne Taubertsbergbad mit Saunalandschaft, großem Freibad und Hallenbad sorgen für ein vielfältiges Angebot für „Jung“ und „Alt“. Vor allem aber die im Rhein-Main-Gebiet seltene fluglärmarme Lage dürfte Ruhesuchende begeistern, die im Grünen und doch zentrumsnah wohnen möchten.

Verkehrsanbindung:

Hartenberg/Münchfeld liegt nur wenige Minuten von den Autobahnen A643, A66 und A60 entfernt - damit ist eine optimale Anbindung an alle wichtigen Städte im Rhein-Main-Gebiet gewährleistet. So ist der Frankfurter Flughafen nur ca. 30 Autominuten entfernt. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel bringen Sie in wenigen Minuten zum Mainzer Hauptbahnhof, an dem zahlreiche Fern- und Nahverkehrszüge abfahren.

Objektnummer: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 241.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25017054 - 55122 Mainz – Hartenberg / Münchfeld

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