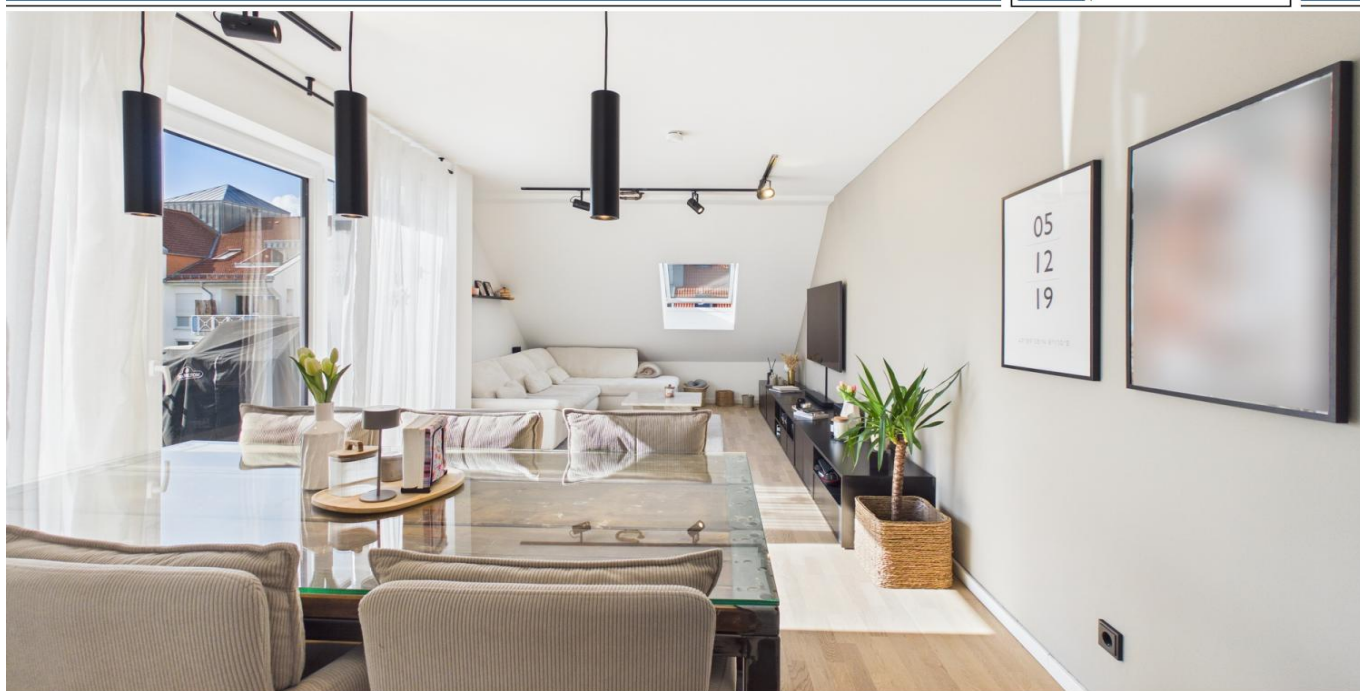


Mainz - Bretzenheim

Exklusive, neuwertige Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse, Balkon und Duplex-Stellplatz

Objektnummer: 26017024



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

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

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017024	Kaufpreis	519.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	01.11.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 7 m ²
Baujahr	2020	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergiebedarf	39.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.08.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



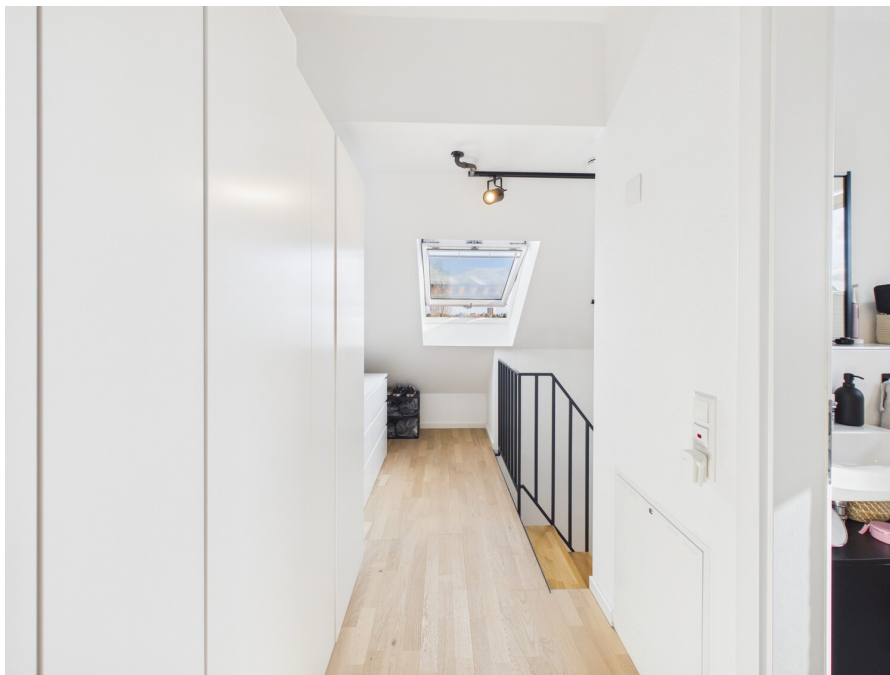
Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Objekt	Preis / m²	Veränderung
4.150€	110,00	+10,0%
512,28€	110,00	+10,0%
666,66€	110,00	+10,0%

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: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

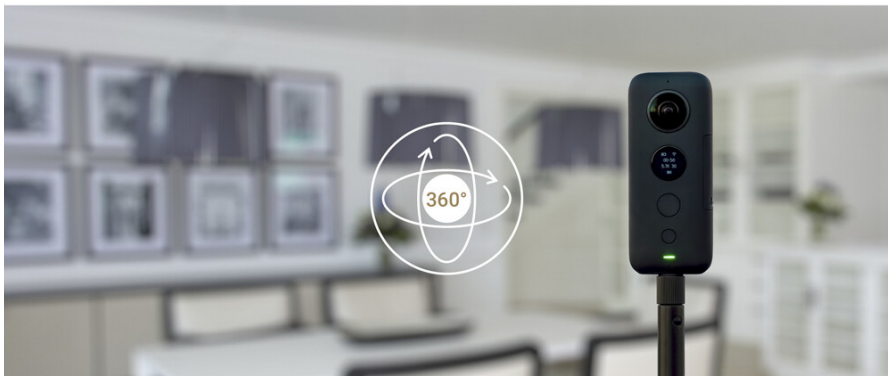
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Maisonette-Wohnung vereint auf ca. 82 m² modernes Wohnen, stilvolle Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird das besondere Wohngefühl spürbar: Klare Linien, viel Tageslicht und eine offene Raumgestaltung schaffen eine angenehme und zugleich hochwertige Atmosphäre.

Die untere Ebene bildet den Lebensmittelpunkt der Wohnung. Hier erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang sowohl zum Balkon als auch zur Dachterrasse – perfekte Orte, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die angrenzende, modern gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht das offene Wohnkonzept.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Garderobenbereich im Flur.

Über die Treppe gelangen Sie in die obere Ebene. Hier befinden sich das helle Schlafzimmer, ein weiteres stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie ein charmanter Flurbereich. In sämtlichen Wohnräumen sorgen hochwertiger Parkettboden und eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Komplettiert wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil sowie einen Duplex-Stellplatz.

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung,

hochwertige Ausstattung und das besondere Wohngefühl auf zwei Ebenen – ideal für Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die modernes Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Ausstattung und Details

- Baujahr 2020
- Aufzug
- KfW-55
- schöner Sonnenbalkon
- private Dachterrasse
- großzügiger Wohn-/ Essbereich
- hochwertige Einbauküche
- 2 stilvolle Bäder
- Duplex-Stellplatz
- praktisches Kellerabteil

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

Alles zum Standort

Mainz-Bretzenheim liegt im Süden der Stadt Mainz in günstiger Entfernung zur Universitätsklinik, zur Universität und zur Innenstadt.

Der Stadtteil hat seinen historischen Charakter und ein teilweise dörfliches Ambiente über die Jahrhunderte bewahrt und erfreut sich trotzdem oder gerade deshalb großer Beliebtheit.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Grund- und Gesamtschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu erreichen. Mit seinen zahlreichen Sportvereinen verfügt Bretzenheim über ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot sowie einen Park in unmittelbarer Nähe. Wer es etwas ruhiger mag, findet Entspannung bei ausgedehnten Spaziergängen in den weiten Bretzenheimer Feldern.

Für Feinschmecker gibt es ein reichhaltiges Angebot an schönen Restaurants mit exquisiter Küche.

Verkehrsanbindung:

In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A60 (Mainzer Ring) und das Autobahnkreuz Mainz-Süd, das die A60, die A63 und die B40 miteinander verbindet.

Bus- und Bahnhaltestellen sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Von Mainz-Bretzenheim aus sind die beiden größten Mainzer Bahnhöfe, der Mainzer Hauptbahnhof und das Römische Theater, mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Darüber hinaus verbindet die seit 2016 verkehrende Mainzelbahn den Vorort mit der Universität, dem Campus der Fachhochschule sowie den Stadtteilen Marienborn und Lerchenberg. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 25

Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

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: 26017024 - 55128 Mainz - Bretzenheim

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