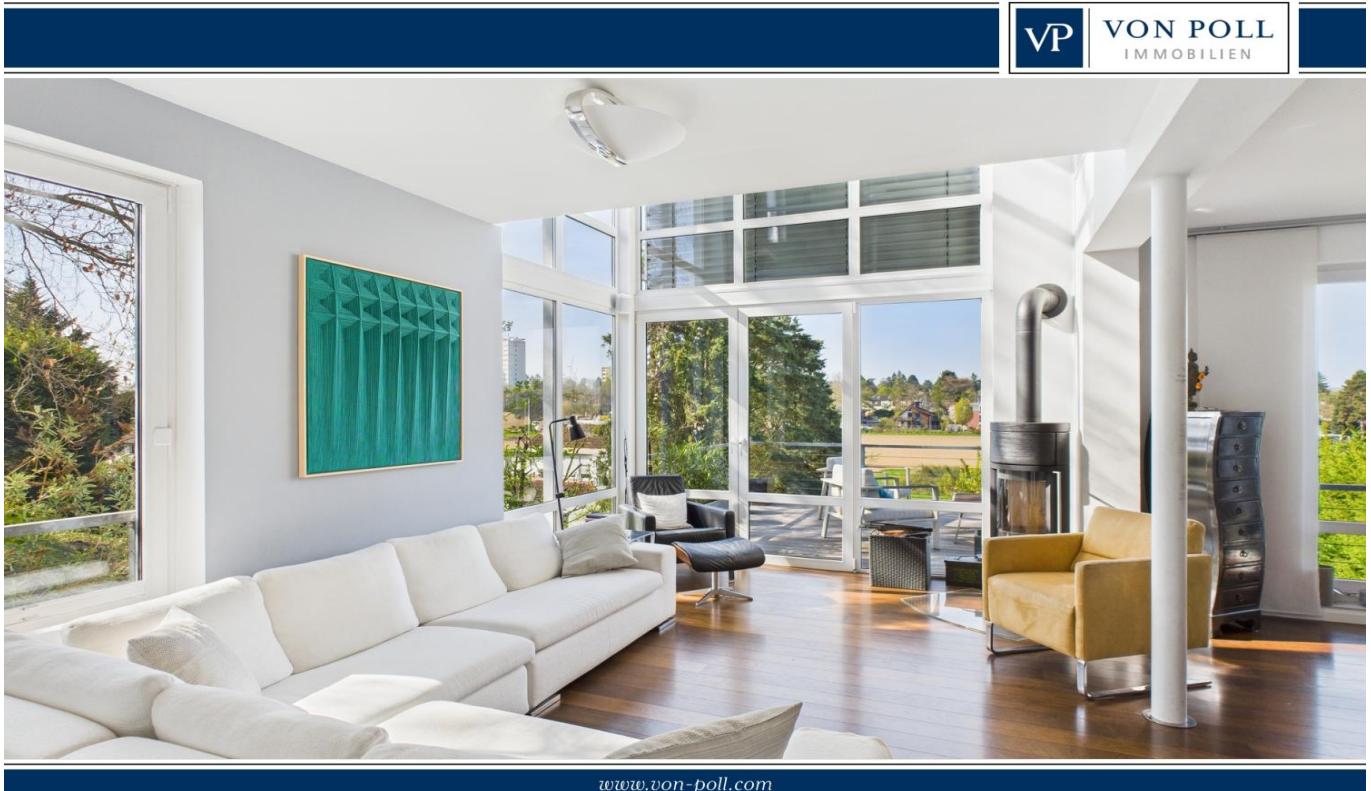


Mainz – Oberstadt

# Luxurious detached house in a prime location with panoramic views and modern amenities

*Property ID: 25017019*



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

**PURCHASE PRICE: 1.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 589 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## At a glance

Property ID	25017019	Purchase Price	1.995.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1999		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



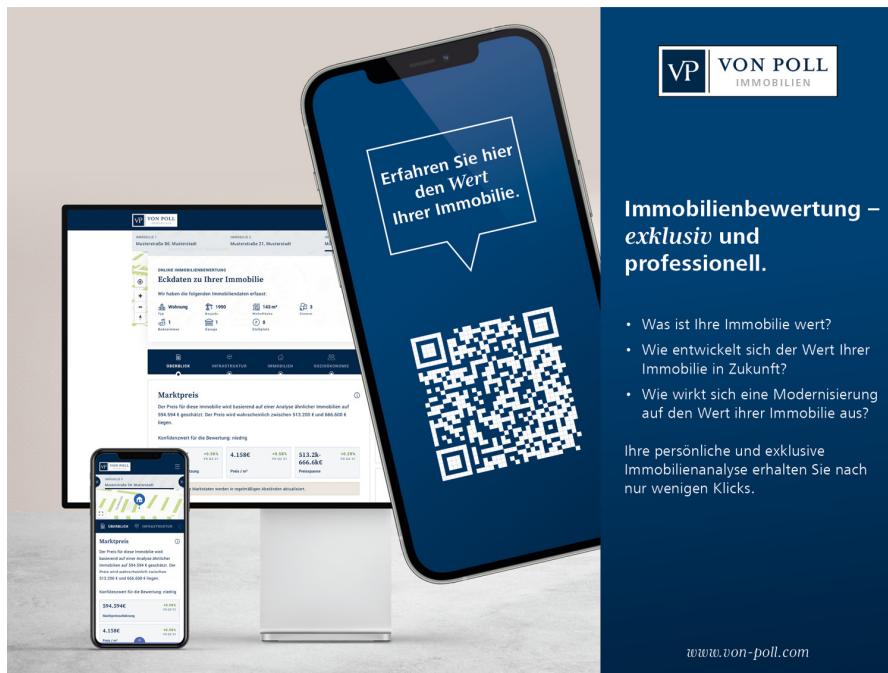
Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



**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?

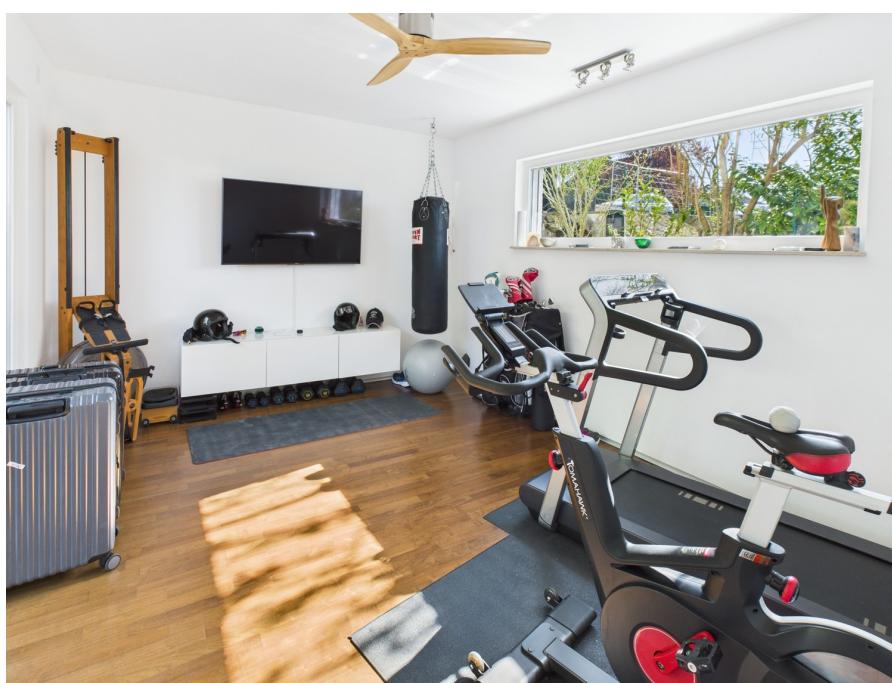
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



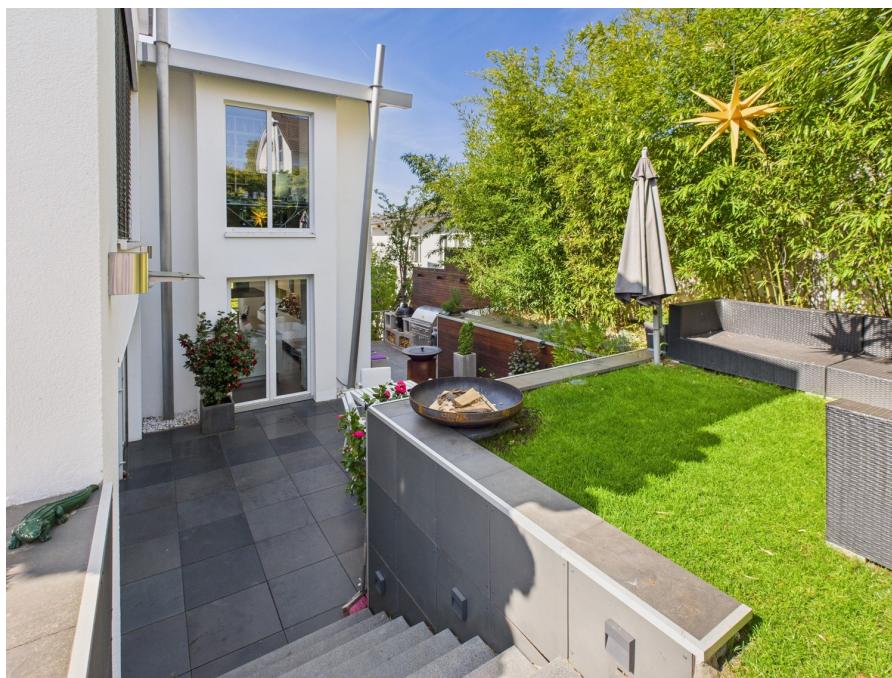
Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



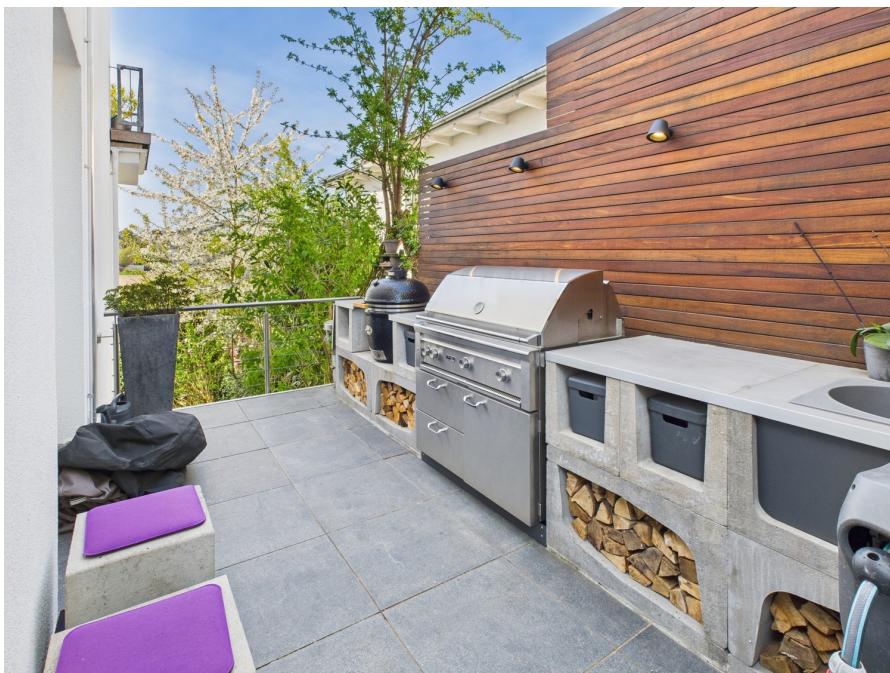
Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property



## 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)

Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## A first impression

This exceptional detached house is situated in one of the most sought-after and prestigious locations in Mainz's upper town. It is a true gem for discerning individuals seeking something special. With a generous living area of approximately 210 square meters, spread across eight light-filled rooms, and a spacious plot of about 589 square meters, you will enjoy exclusive living comfort at the highest level. The first impression is immediately captivating. The lovingly landscaped outdoor area, featuring a stylish outdoor kitchen, an elegant lounge area, and direct access to the sauna, invites you to spend relaxing hours under the open sky. A large double garage blends harmoniously into the overall design and underscores the property's prestigious character. A modern solar/photovoltaic system, combining sustainability and efficiency, is also integrated into the roof. Inside, the luxurious style continues seamlessly. The impressive, open-plan living room is a true eye-catcher. Generous floor-to-ceiling windows flood the room with light and offer unobstructed panoramic views. Direct access to the sunny terrace and the seamless transition to the high-quality Bulthaup fitted kitchen in excellent condition create a modern and inviting living atmosphere. A stylish fireplace provides cozy comfort on cooler evenings. The ground floor also features an additional room, most recently used as a fitness room, offering a variety of possibilities – whether as a hobby room, office, or guest room. The upper floor houses an elegant bedroom, an office overlooking the charmingly landscaped front garden, and a stylish, naturally lit bathroom finished in elegant marble with direct access to an inviting balcony. Here, functionality and design are ideally combined. Another comfortable living area invites you to relax with movies, while the fantastic panoramic views are always present. The lower floor, also bright and welcoming thanks to the sloping terrain, currently offers two lovingly furnished children's bedrooms, a spacious playroom, and another modern bathroom. All rooms have direct access to the garden, guaranteeing complete privacy and relaxation. An additional spacious basement room provides practical storage space for all your everyday needs. The entire property is equipped with state-of-the-art security technology, allowing you to enjoy maximum living comfort with a feeling of security and peace of mind. A fiber optic connection is already in place; currently, the maximum available bandwidth is approximately 180 Mbps. The energy-efficient construction is particularly noteworthy: the energy performance certificate indicates a final energy consumption rating of C. This means the property combines exclusive living comfort with impressively low energy consumption.

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Details of amenities

- Bulthaup Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Große Doppelgarage
- Sauna
- Außenküche
- Photovoltaik Anlage
- Sicherheitstechnik
- Klimagerät
- Garten
- Terrassen und Balkone
- Fernblick

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## All about the location

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz. Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Südbahnhof entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Bei einem entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet, sind Sie in ca. 15 Minuten mitten in der City. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt.

### Verkehrsanbindung:

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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