

Mainz – Weisenau

Dreamlike maisonette with Rhine views, roof terraces and a unique living experience

Property ID: 25017055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25017055 | Purchase Price | 825.000 EUR |
| Living Space | ca. 180 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 5 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Usable Space | ca. 20 m ² |
| Year of construction | 1992 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 2 x Garage, 25000 EUR (Sale) | | |

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 101.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 12.03.2029 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1992 |

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

A first impression

Welcome to this prestigious and high-quality maisonette apartment, offering a unique living experience with approximately 180 m² of living space and four rooms. Upon arrival, the property impresses with a spacious double garage directly in front of the entrance, ensuring convenient and secure parking at all times. Upstairs, you are greeted by a bright entrance hall with elegant marble tiles. To either side are two generously sized rooms, offering versatile use – for example, as guest rooms, offices, or children's rooms. The room on the right boasts a magnificent view of the surrounding greenery, which can be enjoyed both from the room itself and from the adjoining terrace. A modern bathroom and a utility room are also located on this floor. A small balcony at the end of the hallway further enhances the feeling of spaciousness, adding extra light and airiness. An elegant marble staircase leads to the top floor, where a spacious, light-filled living and dining room awaits. From here, you step directly onto the large, beautifully designed roof terrace, which offers not only a breathtaking view of the Rhine but also of the surrounding countryside. A small pond with fish and a practical garden shed for tending plants harmoniously complete this outdoor space. Adjacent to the dining area is a high-quality fitted kitchen, perfect for culinary adventures – with a direct view of the Rhine's flowing waters. The living room also impresses with a large open fireplace, creating a warm and inviting atmosphere. A bedroom with direct access to the bathroom provides exceptional comfort. Here, too, high-quality materials such as marble and real wood parquet flooring have been used. Another room, ideal as an office or reading room, offers access to the second roof terrace on the opposite side of the apartment. This maisonette apartment boasts a strong character and a distinctive quality of living that makes it truly exceptional. Modern underfloor heating provides additional comfort, ensuring consistent warmth and a pleasant indoor climate in all living areas. The building was constructed in 1989 and impresses with its timeless architecture and high-quality furnishings.

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

Details of amenities

- Zwei Dachterrassen
- Zwei Balkone
- Hochwertige Einbauküche
- Doppelgarage
- Zwei Tageslichtbäder
- Rheinblick
- Grüne Landschaft
- Gute Energieeffizienz
- Offener Kamin
- Teich auf der Dachterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Marmor- und Parkettböden
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Deckenbeleuchtung

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

All about the location

Mainz-Weisenau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und dennoch ruhigen und grünen Vorortes. Nur wenige Schritte vom Volkspark, dem idyllischen Rosengarten (der grünen Lunge von Mainz) oder dem beliebten Steinbruch entfernt, kann man zu jeder Jahreszeit farbenfrohe und belebende Spaziergänge unternehmen oder sich beim Joggen sportlich betätigen.

Ein buntes Spektrum an Vereinen, die musikalisch, kulturell, sportlich aber auch gesellschaftlich überzeugen, wird geboten. Darüber hinaus bietet Weisenau eine gute Infrastruktur mit diversen Ärzten, zwei Grundschulen, fünf Kindertagesstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A60 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten und die Wiesbadener Innenstadt in nur 20 Minuten. Die Haltestellen der Buslinien 62, 63, 65 und 92 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die Mainzer Innenstadt sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com