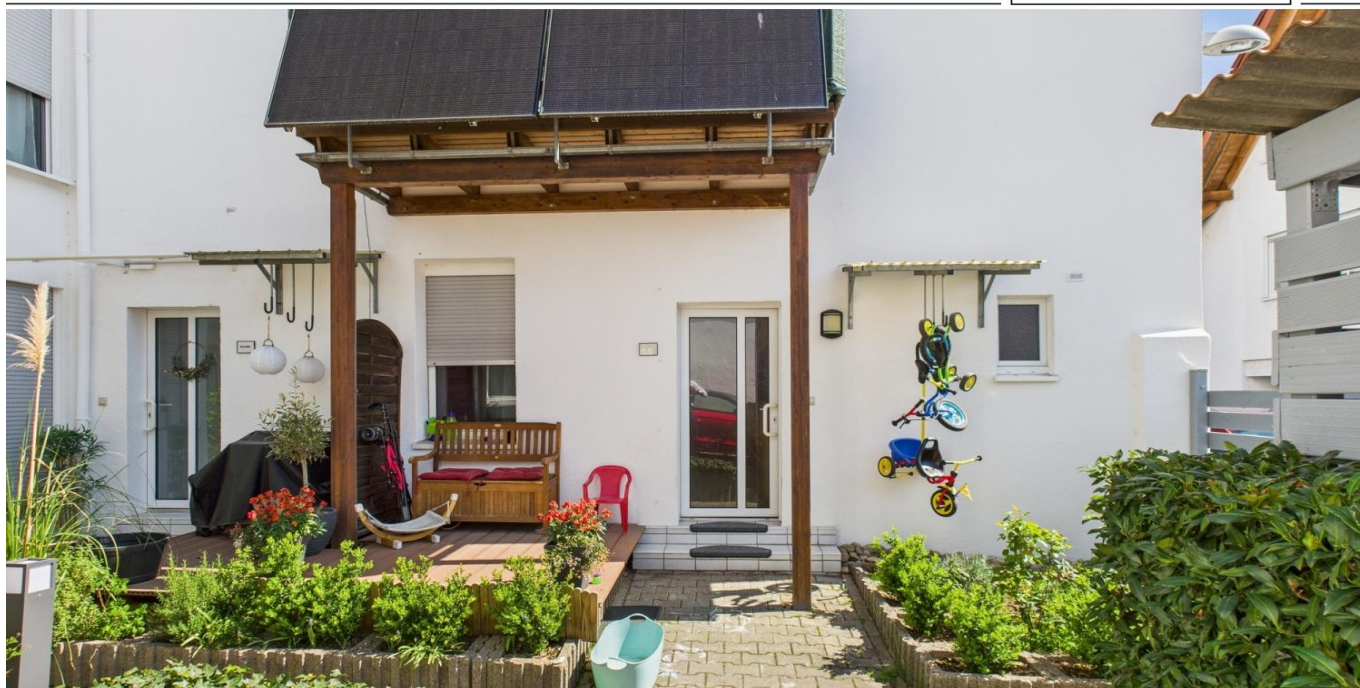


Mainz – Laubenheim

Charming living with terrace, balcony & garage in a quiet location in Mainz-Laubenheim

Property ID: 25017035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,4 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 73 m²

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

At a glance

Property ID	25017035
Living Space	ca. 99,4 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1997

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	74.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.02.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property



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



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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

A first impression

Unique apartment with terrace, balcony, and garage in a quiet location in Mainz-Laubenheim – living like in your own house. In one of the most sought-after residential areas of Mainz-Laubenheim, this exceptional property awaits you. Despite being formally classified as an apartment, it offers all the comfort and feel of a house. The unit sits on a plot of approximately 73 m² and comprises approximately 99 m² of well-designed living space, as well as approximately 30 m² of practical storage space. Ideal for couples, small families, or discerning singles who value a stylish, independent home with low-maintenance exterior – instead of a garden, you have a low-maintenance lawn at your disposal. Built in 1997, the building boasts a clear, open floor plan with a total of five bright, well-proportioned rooms. The spacious living and dining area offers direct access to the sunny terrace, which was completely re-roofed in 2024 – a perfect place to relax. The balcony, ideal for morning coffee or balmy evenings, was also renovated in the same year. A balcony-mounted photovoltaic system contributes to energy savings and underscores the sustainable nature of this property. Comfortable amenities are included: A modern gas boiler was installed in 2018, and the exterior facade was freshly painted and the garage door completely replaced within the last five years. The electrical wiring has been partially, but not completely, modernized. Another highlight: The bathroom will be completely renovated before the sale – so you can expect a like-new bathroom with a contemporary design. The property has a full basement, offering ample storage space as well as potential for a workshop, hobby room, or utility area. A garage parking space is, of course, included with the apartment. Furthermore, there are reserves in the homeowners' association (HOA) account that will be transferred and serve as a financial buffer.

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Details of amenities

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

All about the location

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.

Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufer; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt. Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

Verkehrsanbindung:

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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