

Mainz – Weisenau

Living close to nature - Charming detached house with great potential & large plot of land on the edge of a field

Property ID: 25017059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 214,15 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.028 m²

Property ID: 25017059 - 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

At a glance

Property ID	25017059
Living Space	ca. 214,15 m ²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	131.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.04.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property



Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

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

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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

A first impression

In a quiet location on the edge of a field, directly adjacent to a nature reserve, this house, built in 1971 and in need of renovation, offers enormous potential for families with plenty of room for individual design on a lovingly landscaped plot of approximately 1,028 m². With a living area of approximately 156 m² distributed across seven well-proportioned rooms, the main house offers ample space. The inviting entrance area and the adjoining hallway with integrated wardrobe lead directly into the cheerful dining room with access to the sunny terrace. The adjacent, functional fitted kitchen impresses with its efficient layout and plenty of storage space. An additional, flexible room ideally complements this area. A guest WC with shower and another light-filled study provide additional comfort on the ground floor. The heart of the house is the spacious, comfortable living room with floor-to-ceiling windows. From here, you have direct access to the sunny terrace – a perfect place to relax. The adjacent, spacious garden boasts magnificent mature trees, a garden shed, and ample space for play, relaxation, or gardening. Another highlight is the direct access to the adjacent fields and nature reserve – ideal for nature lovers or active families. Upstairs, the house offers a well-designed layout with three well-proportioned bedrooms. Two of the rooms have direct access to a balcony with stunning views of the surrounding greenery. The generously sized master bedroom also features a convenient storage room. This floor is complemented by a bright bathroom with a bathtub and shower. The basement provides additional space with two spacious cellar rooms – one with direct garden access – a boiler room, and a versatile hobby room. Furthermore, this level includes another bathroom with a bathtub and a potential kitchen in shell condition. A double garage and two parking spaces in front complete the property. An extension was added in 1994, accessible via a separate entrance as well as from the main house. This extension comprises four rooms, one of which offers direct access to the terrace. This living space of approximately 58 m² offers exciting possibilities with a complete renovation. The tranquil, natural setting directly adjacent to a nature reserve guarantees a high quality of life, peace, and relaxation. At the same time, you'll benefit from excellent public transport connections and proximity to shopping facilities. With the right renovations, this property offers a rare opportunity for anyone seeking a spacious house with a dream plot of land. Arrange a viewing appointment today and discover the potential of this exceptional property.

Property ID: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Details of amenities

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m²
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m² mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze

Property ID: 25017059 - 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, ehemaligen 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25017059 - 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