

**Mainz - Gonsenheim**

# **FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 104 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage**

**Property ID: 26017043A1**



**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

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

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 26017043A1                                 |
| Living Space         | ca. 104,42 m²                              |
| Rooms                | 3.5                                        |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2027                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale) |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Purchase Price        | 790.000 EUR       |
| Type                  | Ground floor      |
| Condition of property | First occupancy   |
| Construction method   | Solid             |
| Equipment             | Terrace, Guest WC |

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | Electricity            |
| Energy certificate valid until | 30.11.2035             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 24.50 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2027                      |

Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## The property



Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## 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?

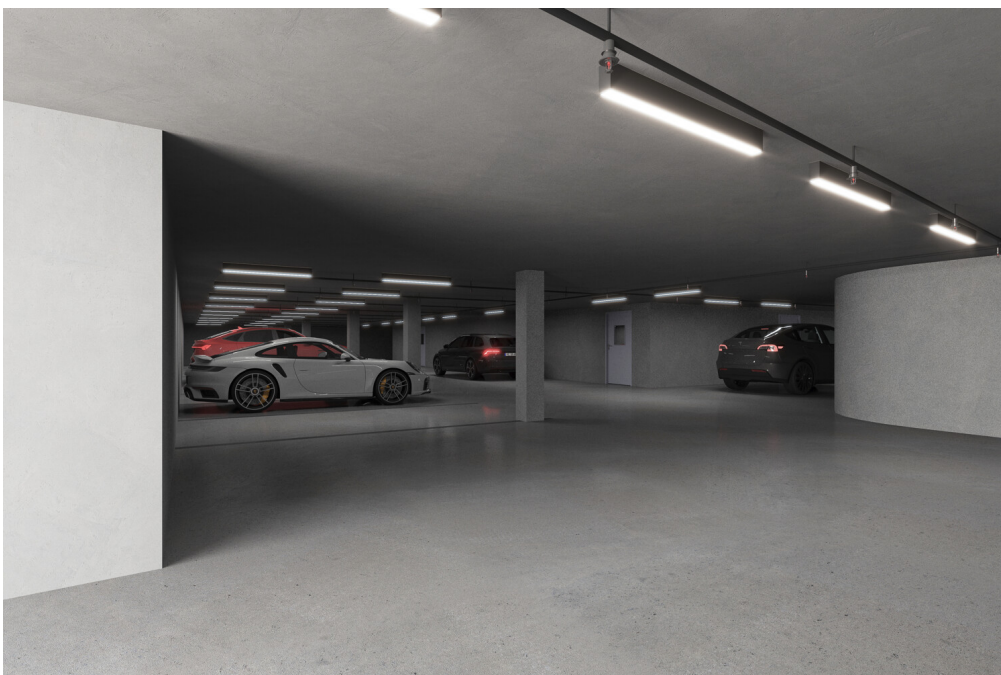
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## The property



**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## 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](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## A first impression

Sie suchen ein exklusives, modernes und lichtdurchflutetes Zuhause in einer der besten Lagen von Mainz-Gonsenheim? Dann wird Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt begeistern.

Nachdem Sie Ihren Wagen sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz abgestellt haben, gelangen Sie ebenerdig mit dem hauseigenen Personenaufzug direkt zu Ihrer Wohnung. Hier erwartet Sie modernes, lichtdurchflutetes Wohnen auf höchstem Niveau. Diese exklusive Erdgeschosswohnung überzeugt durch großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit eleganter, offener Küche welcher durch große Fensterflächen ein besonders helles Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenso wie vom Schlafzimmer direkt auf die Terrasse, die mit einem stilvollen Schiebepaneel versehen ist und so sowohl Privatsphäre als auch ein offenes Wohngefühl ermöglicht. Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Tageslicht-Duschbad überzeugt durch moderne Gestaltung und hochwertige Materialien, ergänzt durch ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist altersgerecht konzipiert und überzeugt durch beste Baumaterialien und eine hochwertige Ausstattung. Parkettböden, großformatige Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsdetails, die Sie hier erwarten.

Das Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt und verbindet moderne Bauweise mit einer besonders attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Zurückgesetzt von der Straße liegen die beiden Mehrfamilienhäuser und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Hier profitieren Sie zugleich von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig die Nähe zur Natur spürbar bleibt.

Mit dieser Erdgeschosswohnung entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Exklusivität und eine erstklassige Lage überzeugt.

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Details of amenities

- altersgerechte Erdgeschosswohnung ohne Barrieren
- 3,5 Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett,- oder Natursteinbodenbeläge
- dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Tageslicht- Duschbad & Gäste-WC
- Terrasse mit Schiebepaneel
- Abstellraum
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik- Anlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- optional: vier extra breite Tiefgaragenstellplätze (à 35.000€)
- Vorbereitung für E-Ladestation
- optional: Außenstellplatz (à 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## All about the location

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### Verkehrsanbindung:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Property ID: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Other information

**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: 26017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## 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)**