

Mainz - Bretzenheim

# Stilvoll kernsanierter Bungalow mit schönem Garten und Garage in begehrter Wohnlage

Property ID: 26017007



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

**PURCHASE PRICE: 1.245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 567 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

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

Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## At a glance

Property ID	26017007	Purchase Price	1.245.000 EUR
Living Space	ca. 158,62 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Year of construction	1981	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	175.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



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



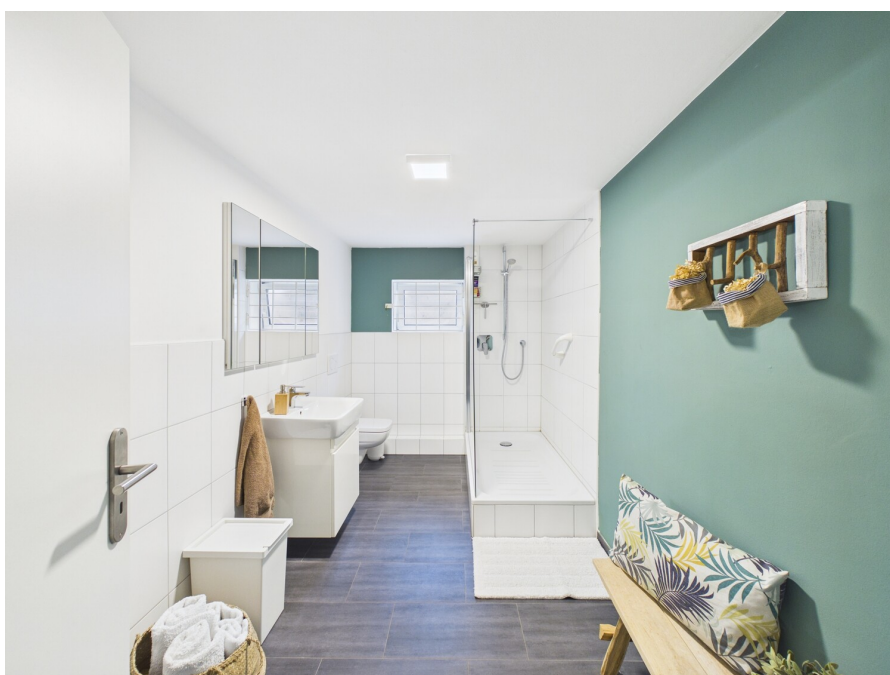
Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

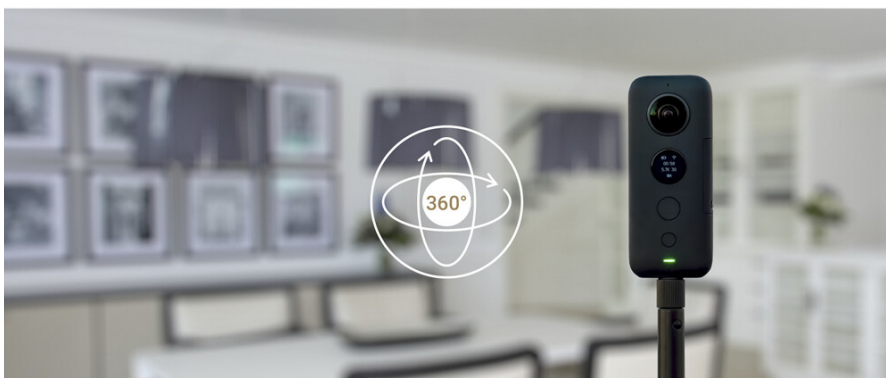
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## **A first impression**

Dieser stilvolle Bungalow befindet sich in einer der besonders gefragten Wohnlagen von Mainz-Bretzenheim und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiter modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau neuer Fenster, modernisierte Bodenbeläge sowie die Neugestaltung von Terrasse und Garten. Das Haus präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der Kamin dem Raum eine besondere Wohnlichkeit verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre und viel Raum zur Erholung bietet.

Die angrenzende Küche ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gemeinsames Beisammensein.

Auf der Wohnebene stehen insgesamt drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine klare, zeitlose Gestaltung sowie eine großzügige, bodentiefe Dusche.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zusätzlich. Neben praktischen Nutzflächen befindet sich hier ein wohnlich nutzbares Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Das rund 567 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit der neu gestalteten Terrasse und dem gepflegten Garten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Freien. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen Nutzflächen von rund 95 m<sup>2</sup> bietet dieser Bungalow großzügigen Raum für individuelles Wohnen – ideal für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause in begehrter Lage von Mainz-Bretzenheim suchen.

**Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## **Details of amenities**

- hochwertige Laminatböden
- Kamin
- neu angelegte Sonnenterrasse mit Südausrichtung
- moderne Deckenspots
- großzügiger Wohn-/ Essbereich
- offene, hochwertige Küche
- stilvoll gestaltete Räume
- 2011 umfassende Kernsanierung
- Untergeschoss sowie Fenster nachträglich erneuert

**Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## All about the location

Mainz-Bretzenheim liegt im Süden der Stadt Mainz in günstiger Entfernung zur Universitätsklinik, zur Universität und zur Innenstadt.

Der Stadtteil hat seinen historischen Charakter und ein teilweise dörfliches Ambiente über die Jahrhunderte bewahrt und erfreut sich trotzdem oder gerade deshalb großer Beliebtheit.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Grund- und Gesamtschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu erreichen. Mit seinen zahlreichen Sportvereinen verfügt Bretzenheim über ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot sowie einen Park in unmittelbarer Nähe. Wer es etwas ruhiger mag, findet Entspannung bei ausgedehnten Spaziergängen in den weiten Bretzenheimer Feldern. Für Feinschmecker gibt es ein reichhaltiges Angebot an schönen Restaurants mit exquisiter Küche.

### Verkehrsanbindung:

In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A60 (Mainzer Ring) und das Autobahnkreuz Mainz-Süd, das die A60, die A63 und die B40 miteinander verbindet. Bus- und Bahnhaltestellen sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Von Mainz-Bretzenheim aus sind die beiden größten Mainzer Bahnhöfe, der Mainzer Hauptbahnhof und das Römische Theater, mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Darüber hinaus verbindet die seit 2016 verkehrende Mainzelbahn den Vorort mit der Universität, dem Campus der Fachhochschule sowie den Stadtteilen Marienborn und Lerchenberg. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 25 Minuten zu erreichen.

**Property ID: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## 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)**