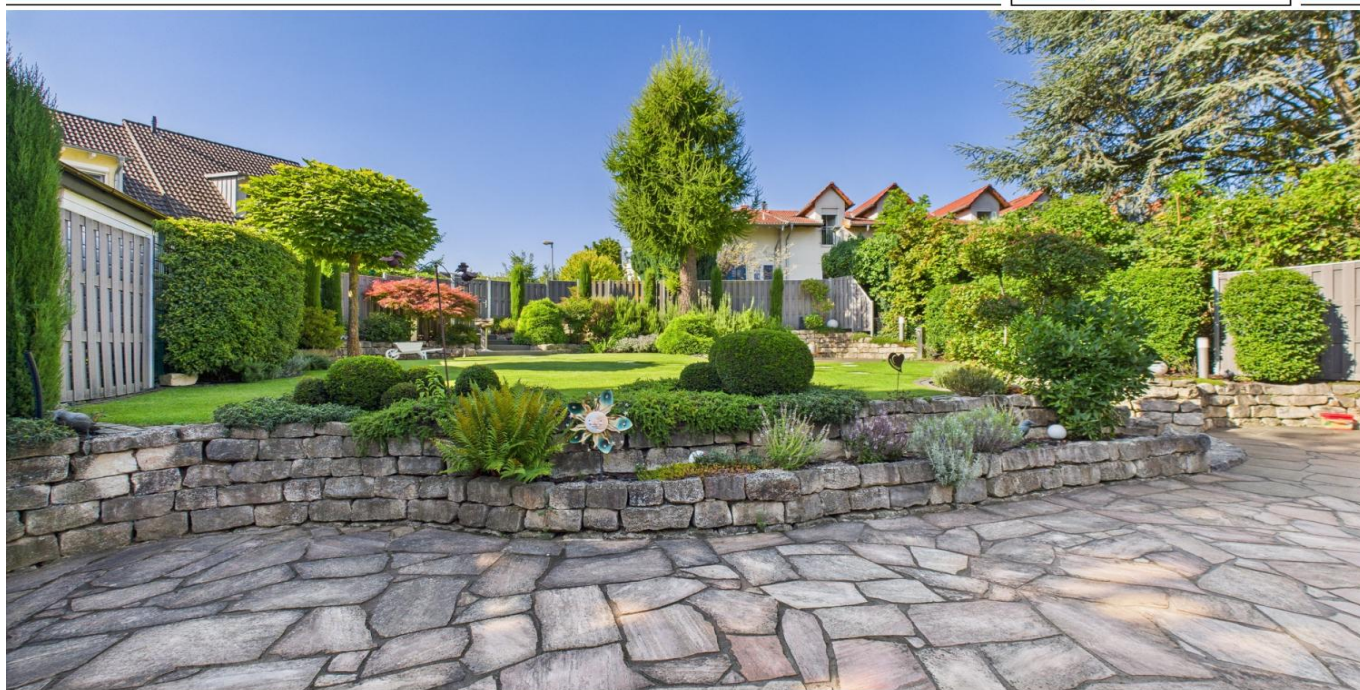


Mainz - Finthen

# Excepcional casa unifamiliar con jardín idílico y garaje doble, en una zona tranquila.

*Número de propiedad: 25017037*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## De un vistazo

|                      |  |                                |   |
|----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25017037                                       | Precio de compra               | 1.245.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 146,05 m <sup>2</sup>                      | Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Habitaciones         | 6  | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Dormitorios          | 4  | Modernización / Rehabilitación | 2016  |
| Baños                | 2  | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Año de construcción  | 1977   | Método de construcción         | Sólido  |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje | Espacio utilizable             | ca. 56 m <sup>2</sup>   |
|                      |  | Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 129.95 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 17.08.2035          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1977                        |

Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

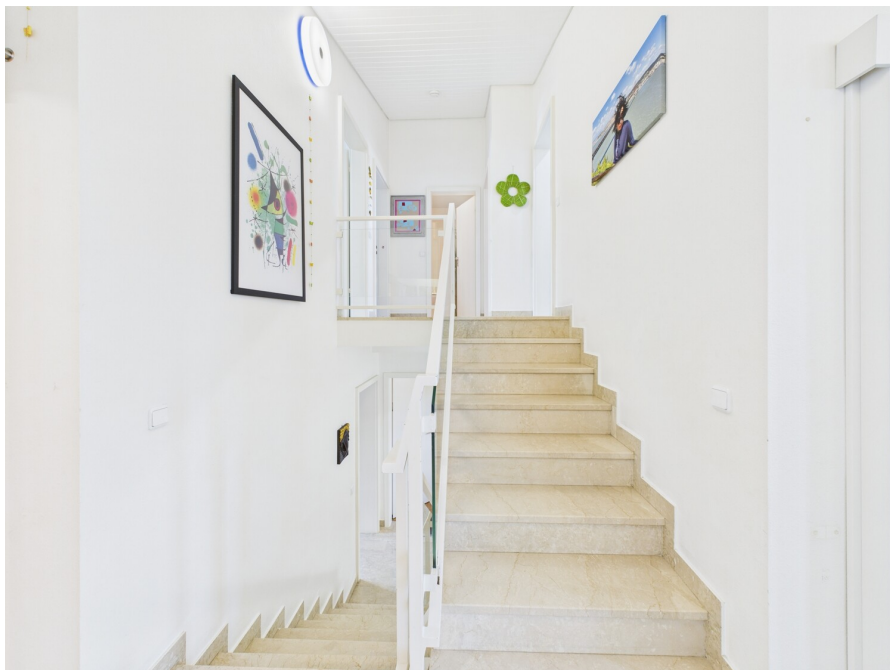
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen

## La propiedad

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

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

## Una primera impresión

Esta excepcional casa unifamiliar, construida en 1977, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 581 m<sup>2</sup> e impresiona por su arquitectura atemporal y su singular concepto de vivienda. Los aproximadamente 146 m<sup>2</sup> de espacio habitable crean una armoniosa sensación de amplitud, luminosidad y confort. El recibidor le da la bienvenida con un ambiente acogedor que refleja el carácter de la casa: espacioso, luminoso y de diseño cuidado. Desde aquí, se abre el amplio salón-comedor de aproximadamente 38 m<sup>2</sup>, con techos altos y ventanales de suelo a techo. La vista conduce directamente a la terraza y al jardín, cuidadosamente diseñado, ideal para disfrutar de agradables veladas o relajarse al aire libre. La luminosa cocina, con despensa anexa, presenta un diseño funcional y ofrece una hermosa vista al jardín delantero. En la planta baja, accesible por una escalera, el salón con chimenea y acceso a una segunda terraza invita a disfrutar de agradables veladas junto al fuego. La planta superior consta de tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Dos baños, uno luminoso y con luz natural, con bañera y un aseo interior con ducha, garantizan la comodidad de toda la familia. Un aseo de cortesía en la entrada completa la oferta. En el primer sótano, hay otra habitación, ideal como habitación de invitados o despacho. Junto a esta, se encuentra un práctico trastero con acceso a la terraza, que proporciona espacio adicional de almacenamiento y mejora la comodidad. Un amplio lavadero con espacio para la ropa y la lavadora completa esta planta. El segundo sótano ofrece aproximadamente 57 m<sup>2</sup> de espacio útil. Aquí encontrará una gran sala de ocio, un trastero y la sala de calderas: espacio de sobra para organizar, disfrutar de sus aficiones o para crear un diseño personalizado. La amplia zona exterior impresiona con dos terrazas y un jardín en terrazas. La elegante vegetación, una impresionante fuente de piedra natural, la iluminación del jardín y el sistema de riego crean un ambiente acogedor y convierten el jardín en un verdadero punto culminante. La

propiedad se completa con dos plazas de aparcamiento y un garaje doble con acceso directo al jardín. Esta casa es más que un simple lugar para vivir: es un hogar lleno de encanto, amplitud y un ambiente especial. Ideal para familias que buscan algo extraordinario y desean disfrutar de privacidad y convivencia. Déjese cautivar por esta propiedad única y concierte una visita.

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

## Detalles de los servicios

- sehr ruhige Lage
- außergewöhnliche Split-Level-Architektur
- großzügiger Wohn- Essbereich mit hohen Decken
- Kaminzimmer
- Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
- Gäste- WC
- Innenliegendes Duschbad
- Tageslichtbad mit Badewanne
- vier gut geschnittene Schlafzimmer
- elektrische Rollläden
- zwei großzügige Terrassen
- stufenförmiger weitläufiger Garten
- Natursteinbrunnen
- Gartenbeleuchtung
- Gartenbewässerungssystem
- teilunterkellert
- praktischer Waschraum
- großzügiger Hobbyraum
- zwei Außenstellplätze
- Doppelgarage mit Zugang zum Garten

Sanierungen:

2007 Einbauküche, Bäder & Gäste-WC

2008 Hauseingangstür mit Fingersensor

2008 -2011 alle Fenster 3-fach verglast

2013 Gasheizung & Heizkörper

2015 Kellerdecke gedämmt

2016 Dach & Dachverkleidung

2017 Garten

2020 Terrassentür Verbundsicherheitsglas

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

## Todo sobre la ubicación

Mainz-Finthen, der westlichste Stadtteil von Mainz, ist ein liebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Eingebettet in grüne Felder und Streuobstwiesen bietet er sowohl vielfältige Möglichkeiten zur Erholung als auch zur aktiven Teilnahme am Ortsgeschehen durch ein reges Vereinsleben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die attraktive Infrastruktur und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten haben den Ort zu einem beliebten Wohngebiet gemacht. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege sowie der nahe gelegene Gonsenheimer und Ober-Olmer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein.

Ein breites Freizeitangebot sowie weithin bekannte kulinarische Kleinodien wie Steins Traube, Restaurant Hotel Adler oder das Il Mondo runden das attraktive Bild von Mainz-Finthen ab.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Freie Waldorfschule), Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Mainzer Innenstadt ist per Stadtbus, Straßenbahn oder Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Número de propiedad: 25017037 - 55126 Mainz - Finthen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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