

Mainz - Gonsenheim

# FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 103 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage

*Número de propiedad: 25017043A3*



**PRECIO DE COMPRA: 782.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103,08 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

- 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: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25017043A3	Precio de compra	782.000 EUR
Superficie habitable	ca. 103,08 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3.5	Estado de la propiedad	a estrenar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados
Año de construcción	2027		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	24.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.11.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2027

Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propiedad



**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: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

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

**Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Una primera impresión

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. 103 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.

**Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Detalles de los servicios**

- 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 (á 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Otros datos

**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: 25017043A3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **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)**