

Mainz - Lerchenberg

Eleganz im Grünen – stilvolles Wohnen mit besonderem Flair!

Número de propiedad: 26017025



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m²**

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

- **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: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

De un vistazo

Número de propiedad	26017025
Superficie habitable	ca. 146 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 171 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	210.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.05.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

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

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

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

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

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

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

Una primera impresión

In außergewöhnlich ruhiger und idyllischer Lage des Mainzer Lerchenbergs präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 553 m² großen Grundstück als wahres Refugium für alle, die Großzügigkeit, Privatsphäre und ein behagliches Wohngefühl zu schätzen wissen. Das im Jahre 1970 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur, ein beeindruckendes Platzangebot sowie zahlreiche bereits erfolgte Modernisierungen.

Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt der gepflegte Vorgarten einen einladenden ersten Eindruck und führt Sie stilvoll zum Hauseingang. Im Erdgeschoss mit ca. 146 m² Wohnfläche empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit Gäste WC und angenehmer Offenheit. Herzstück dieser Ebene ist das weitläufige Wohnzimmer, welches durch seine großen Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird und eine besonders freundliche Wohnatmosphäre schafft. Das elegante Fischgrätparkett verleiht dem Raum zusätzlichen Charakter und unterstreicht den stilvollen Gesamteindruck. Von hier aus genießen Sie zugleich einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten, der absolute Privatsphäre bietet und zum Entspannen einlädt.

Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2017. Mit Ihren hellen Oberflächen, modernen Geräten und Ihrer harmonischen Gestaltung, lädt sie zu kulinarischen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei weitere Zimmer, welche sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Wintergarten dar, der dank Fußbodenheizung ganzjährig genutzt werden kann. Die vollständig zu öffnende Fensterfront schafft ein beeindruckendes Raumgefühl und verbindet Innen und Außenbereich auf harmonische Weise. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt in diesen außergewöhnlichen Wohnbereich.

Das Dachgeschoss begeistert durch seine beeindruckende Großzügigkeit und ein luftiges Raumgefühl. Auf dieser Ebene stehen Ihnen insgesamt ca. 91 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung, welche vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Derzeit erwarten Sie hier zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Durch die weitläufige Struktur besteht zudem die Möglichkeit, den Grundriss individuell anzupassen und bei Bedarf weitere Zimmer zu schaffen. Ob als großzügiger Rückzugsort, Homeoffice, Atelier oder Hobbybereich, diese Ebene bietet außergewöhnliches Potenzial für

unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem enormen Platzangebot von ca. 79 m² Nutzfläche. Neben klassischen Lager und Nutzflächen befinden sich hier ein klimatisierter Weinkeller sowie ein ehemaliger Schwimmbad und Saunabereich. Dieser ist derzeit nicht in Betrieb, bietet jedoch außergewöhnliches Potenzial für eine moderne Wellnesslandschaft im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz sowie einen davor liegenden Außenstellplatz, welcher ebenfalls komfortabel nutzbar ist und zusätzlichen Platz für Besucher oder einen Zweitwagen bietet.

Die Immobilie wurde in Teilen bereits modernisiert. So wurde das Dach im Jahr 2011 neu eingedeckt. Die vorhandene Innendämmung blieb dabei erhalten. Darüber hinaus wurde ein Großteil der Fenster durch moderne Isolierglasfenster ersetzt. Beheizt wird das Haus über den Anschluss an das Mainzer Fernwärmenetz. Besonders zukunftsorientiert: Die Vorbereitungen für einen Glasfaseranschluss in der Straße haben bereits begonnen.

Dieses besondere Zuhause vereint idyllisches Wohnen, außergewöhnliche Großzügigkeit und enormes Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Wohnlagen des Mainzer Lerchenbergs.

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

Detalles de los servicios

- **Einbauküche**
- **Wintergarten**
- **Garagenstellplatz**
- **Gartenhaus**
- **Weinkeller klimatisiert**
- **Schwimmbad (außer Betrieb)**
- **Sauna**

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

Todo sobre la ubicación

Der Lerchenberg, bekannt als Standort des ZDF, liegt im Westen der Landeshauptstadt Mainz. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit dem regelmäßig verkehrenden Bus zu erreichen. An der Grenze zu Rheinhessen und zum Ober-Olmer Wald bietet der Standort eine gelungene Komposition aus Stadtnähe und ländlichem Flair. Die gute Autobahnanbindung an die wichtigsten Städte des Rhein-Main-Gebietes sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe sorgen für eine attraktive Wohnsituation.

Verkehrsanbindung:

Durch die Anbindung an die Autobahnen A60 und A63 sind vom Lerchenberg aus alle Städte des Rhein-Main-Gebietes in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Bus- und Bahnhaltstellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Mainzer Hauptbahnhof von Lerchenberg aus schnell zu erreichen. Zudem verbindet die seit 2016 verkehrende Mainzelbahn den Vorort mit der Universität, dem Campus der Fachhochschule und den Stadtteilen Marienborn und Bretzenheim. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 10 Minuten, Wiesbaden in 30 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 40 Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

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: 26017025 - 55127 Mainz - Lerchenberg

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com