

Mainz – Weisenau

Vivir cerca de la naturaleza: encantadora casa unifamiliar con gran potencial y gran terreno al borde de un campo.

Número de propiedad: 25017059



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 214,15 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m²

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

- 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

De un vistazo

Número de propiedad	25017059
Superficie habitable	ca. 214,15 m ²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1994
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 99 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.04.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	131.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad



Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

La propiedad

VON POLL
IMMOBILIEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Una primera impresión

En una tranquila ubicación junto a un campo, junto a una reserva natural, esta casa, construida en 1971 y a reformar, ofrece un enorme potencial para familias, con amplio espacio para un diseño personalizado en una parcela de aproximadamente 1.028 m² con un cuidado jardín. Con una superficie habitable de aproximadamente 156 m², distribuidos en siete habitaciones bien proporcionadas, la casa principal ofrece un amplio espacio. La acogedora entrada y el pasillo contiguo con armario empotrado conducen directamente al alegre comedor con acceso a la soleada terraza. La funcional cocina equipada adyacente impresiona por su eficiente distribución y amplio espacio de almacenamiento. Una habitación adicional y versátil complementa a la perfección esta zona. Un aseo de invitados con ducha y otro estudio luminoso proporcionan mayor comodidad en la planta baja. El corazón de la casa es el amplio y cómodo salón con ventanales de suelo a techo. Desde aquí se accede directamente a la soleada terraza, un lugar perfecto para relajarse. El espacioso jardín adyacente cuenta con magníficos árboles maduros, una caseta de jardín y amplio espacio para jugar, relajarse o practicar jardinería. Otro punto a destacar es el acceso directo a los campos adyacentes y a la reserva natural, ideal para amantes de la naturaleza o familias activas. En la planta superior, la casa ofrece una distribución bien diseñada con tres dormitorios bien proporcionados. Dos de ellos tienen acceso directo a un balcón con impresionantes vistas a la vegetación circundante. El dormitorio principal, de generosos espacios, también cuenta con un práctico trastero. Esta planta se complementa con un luminoso baño con bañera y ducha. El sótano ofrece espacio adicional con dos espaciosas bodegas, una con acceso directo al jardín, una sala de calderas y una versátil sala de ocio. Además, esta planta incluye otro baño con bañera y una posible cocina en estado bruto. Un garaje doble y dos plazas de aparcamiento en la parte delantera completan la propiedad. En 1994 se añadió una ampliación, accesible tanto desde la casa principal como a través de una entrada independiente. Esta ampliación consta de cuatro habitaciones, una de las cuales ofrece acceso directo a la terraza. Esta superficie habitable de aproximadamente 58 m² ofrece interesantes posibilidades con una reforma completa. El tranquilo entorno natural, junto a una reserva natural, garantiza una alta calidad de vida, paz y relajación. Además, se beneficiará de excelentes conexiones de transporte público y de la proximidad a centros comerciales. Con las reformas adecuadas, esta propiedad ofrece una oportunidad única para quienes buscan una casa espaciosa con un terreno de ensueño. Concierte una visita hoy mismo y descubra el potencial de esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m²
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m² mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Todo sobre la ubicación

Mainz-Weisenau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und dennoch ruhigen und grünen Vorortes. Nur wenige Schritte vom Volkspark, dem idyllischen Rosengarten (der grünen Lunge von Mainz) oder dem beliebten, ehemaligen Steinbruch entfernt, kann man zu jeder Jahreszeit farbenfrohe und belebende Spaziergänge unternehmen oder sich beim Joggen sportlich betätigen.

Ein buntes Spektrum an Vereinen, die musikalisch, kulturell, sportlich aber auch gesellschaftlich überzeugen, wird geboten. Darüber hinaus bietet Weisenau eine gute Infrastruktur mit diversen Ärzten, zwei Grundschulen, fünf Kindertagesstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A60 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten und die Wiesbadener Innenstadt in nur 20 Minuten. Die Haltestellen der Buslinien 62, 63, 65 und 92 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die Mainzer Innenstadt sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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