

Mainz – Oberstadt

Luxueuse maison individuelle idéalement située,  
offrant une vue panoramique et des équipements  
modernes.

CODE DU BIEN: 25017019



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

PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## En un coup d'œil

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CODE DU BIEN           | 25017019      |
| Surface habitable      | ca. 210 m²    |
| Type de toiture        | Toit en pente |
| Pièces                 | 8             |
| Chambres à coucher     | 3             |
| Salles de bains        | 3             |
| Année de construction  | 1999          |
| Place de stationnement | 2 x Garage    |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.995.000 EUR                                                                              |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 30 m²                                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.05.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 95.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1999                      |

CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété



**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)





CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

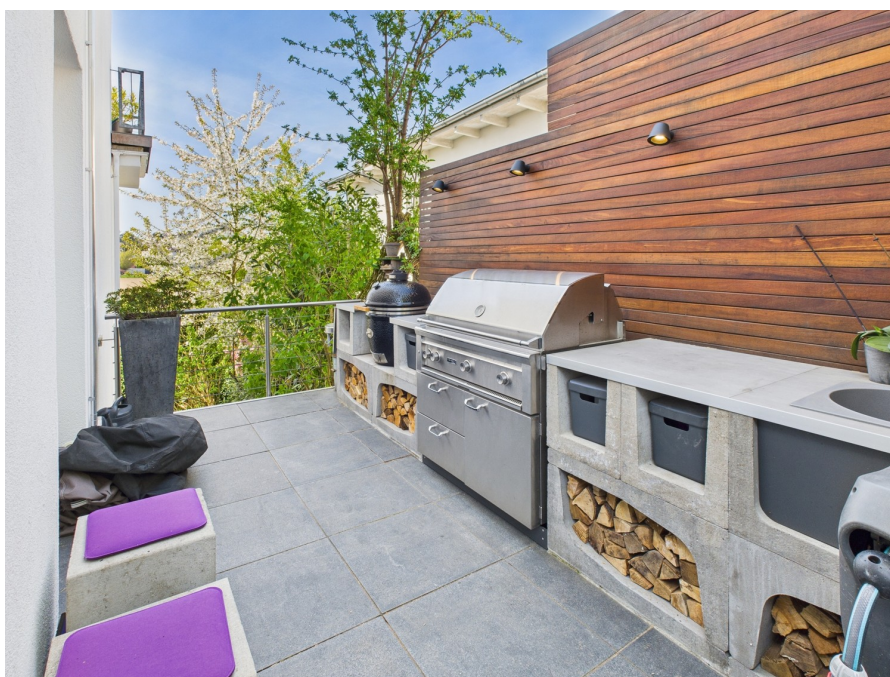
## La propriété





CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété



## 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)

CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Une première impression

Cette maison individuelle d'exception est située dans l'un des quartiers les plus prisés et prestigieux de la ville haute de Mayence. Véritable joyau pour les personnes exigeantes en quête d'un bien unique, elle offre une surface habitable généreuse d'environ 210 m<sup>2</sup>, répartie sur huit pièces baignées de lumière, et un vaste terrain d'environ 589 m<sup>2</sup>. Vous profiterez ainsi d'un confort de vie exclusif et haut de gamme. Le coup de foudre est immédiat. L'espace extérieur, aménagé avec soin et comprenant une cuisine d'été élégante, un salon raffiné et un accès direct au sauna, invite à la détente en plein air. Un grand garage double s'intègre harmonieusement à l'ensemble et souligne le caractère prestigieux de la propriété. Un système solaire photovoltaïque moderne, alliant durabilité et efficacité, est intégré à la toiture. À l'intérieur, le luxe se poursuit avec fluidité. L'impressionnant séjour ouvert est un véritable atout charme. De larges baies vitrées inondent la pièce de lumière et offrent une vue panoramique imprenable. L'accès direct à la terrasse ensoleillée et la transition fluide vers la cuisine équipée Bulthaup haut de gamme en excellent état créent une atmosphère de vie moderne et accueillante. Une cheminée élégante assure un confort chaleureux lors des soirées plus fraîches. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce supplémentaire, récemment utilisée comme salle de sport, offrant de multiples possibilités : salle de loisirs, bureau ou chambre d'amis. À l'étage, vous trouverez une chambre élégante, un bureau donnant sur le charmant jardin paysager et une salle de bains élégante et baignée de lumière naturelle, revêtue de marbre et s'ouvrant sur un balcon accueillant. Fonctionnalité et design s'y conjuguent harmonieusement. Un autre espace de vie confortable vous invite à la détente devant un film, avec une vue panoramique imprenable. Le niveau inférieur, également lumineux et accueillant grâce à la pente du terrain, comprend actuellement deux chambres d'enfants meublées avec soin, une salle de jeux spacieuse et une autre salle de bains moderne. Toutes les pièces donnent directement sur le jardin, garantissant une intimité et une tranquillité absolues. Une pièce supplémentaire spacieuse au sous-sol offre un espace de rangement pratique pour tous vos besoins quotidiens. L'ensemble de la propriété est équipé d'une technologie de sécurité de pointe, vous permettant de profiter d'un confort optimal en toute sérénité. Une connexion fibre optique est déjà installée ; le débit maximal disponible est actuellement d'environ 180 Mbps. La construction écoénergétique est particulièrement remarquable : le certificat de performance énergétique (CPE) indique une consommation énergétique finale de classe C. Cela signifie que la propriété allie un confort de vie exceptionnel à une consommation d'énergie remarquablement basse.



**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Détails des commodités

- Bulthaup Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Große Doppelgarage
- Sauna
- Außenküche
- Photovoltaik Anlage
- Sicherheitstechnik
- Klimagerät
- Garten
- Terrassen und Balkone
- Fernblick

**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz. Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Südbahnhof entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Bei einem entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet, sind Sie in ca. 15 Minuten mitten in der City. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt.

### Verkehrsanbindung:

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



**CODE DU BIEN: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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