

Mainz - Gonsenheim

# Zurückversetztes, modernes Architektenanwesen mit ELW auf wunderschönem, pflegeleichtem Grundstück

CODE DU BIEN: 26017020



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

**PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 299 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.304 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

- 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: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26017020</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 299 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1991</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.995.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	109.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## La propriété



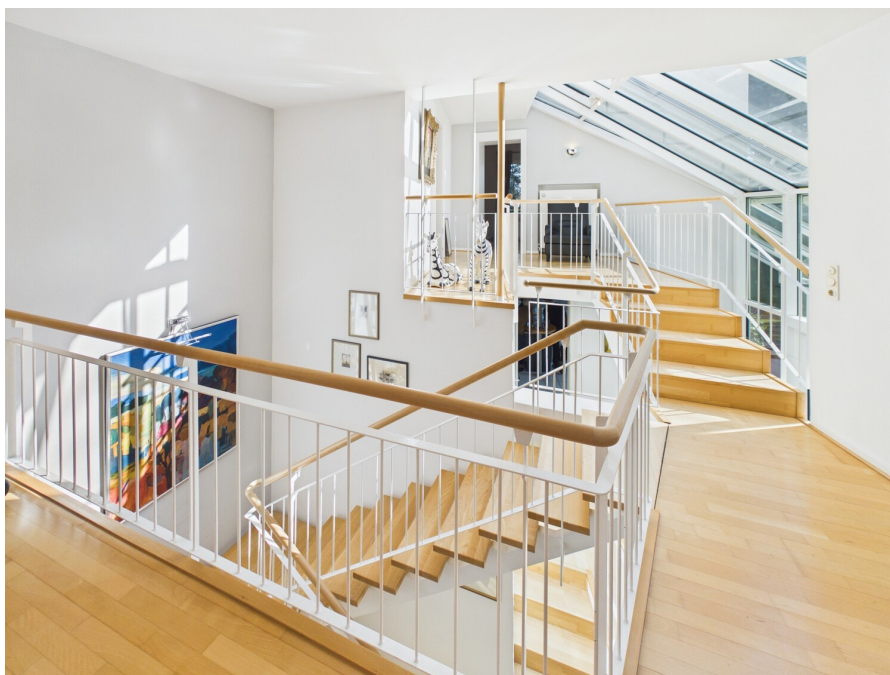
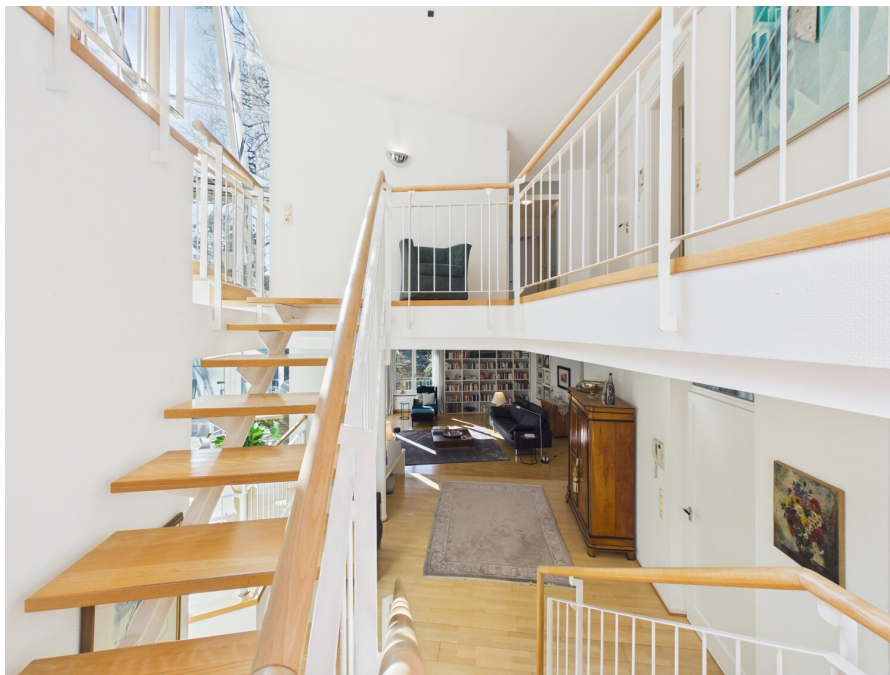
CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## 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: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété

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)

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

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Une première impression

Inmitten des exklusiven Waldvillengebiets von Mainz-Gonsenheim, eingebettet in gewachsene Natur und absolut ruhiger Lage in dritter Reihe, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus als echtes Unikat mit beeindruckender Großzügigkeit und Privatsphäre. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.304 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnfläche von knapp 299 m<sup>2</sup>, ergänzt durch rund 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die vielseitige Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten und Leben auf höchstem Niveau bietet. Bereits die Architektur des Hauses vermittelt einen besonderen Charakter – klare Linien, großzügige Fensterflächen und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum schaffen ein einzigartiges Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte, offene Raumstruktur mit fließenden Übergängen. Der zentrale Wohnbereich beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und bietet direkten Zugang zur außergewöhnlich großen Terrasse, die sich nahezu uneinsehbar in den liebevoll angelegten Garten einfügt. Hier entstehen Rückzugsorte im Grünen, die Ruhe, Entspannung und Privatsphäre garantieren – ein Ort für lange Sommerabende, gesellige Runden oder einfach zum Abschalten vom Alltag. Die naturnahe Umgebung unterstreicht dabei den besonderen Charakter dieses Anwesens und verleiht dem gesamten Grundstück eine fast parkähnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight stellt die derzeit vermietete separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss dar, die sich über ca. 82 m<sup>2</sup> erstreckt und zusätzlich über eine eigene Dachterrasse verfügt. Ob zur Vermietung, für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienmitglieder – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit maximaler Flexibilität.

Im Obergeschoss erwartet Sie neben den vier großzügigen, charmanten Zimmern ein Tageslichtbad sowie ein Bad mit integrierter Sauna und ein separates WC. Das gesamte Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1991 mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail instandgehalten. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den zeitlosen Charakter der Immobilie, während überwiegend dreifachverglaste Fenster für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Auch funktional überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Der großzügige Keller bietet umfangreiche Nutzflächen und ausreichend Raum für Hobbys, Lagerung oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garage mit direktem Hauszugang, ein Carport sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das komfortable Gesamtangebot ab.

**Dieses Architektenhaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, ein Lebensmittelpunkt und eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine besondere Lage miteinander verbinden möchten.**

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Détails des commodités

- Architektenhaus in ruhiger, dritter Reihe im Waldvillengebiet Mainz-Gonsenheim
- ca. 299 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 127 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- ca. 1.304 m<sup>2</sup> pflegeleicht angelegtes Grundstück
- 4 Etagen mit durchdachter Raumaufteilung
- separate, derzeit vermietete Einliegerwohnung im Dachgeschoss (ca. 82 m<sup>2</sup>) mit eigener Dachterrasse. Ideal zur Vermietung, für Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
- Kaltmieteinnahme: 1.107 €
- weitläufiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- großzügige, uneinsehbare Terrasse
- pflegeleicht, liebevoll angelegter Garten mit hoher Privatsphäre
- naturnahe, ruhige Umgebung
- Sauna im Obergeschoss (privater Wellnessbereich)
- hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen im gesamten Haus
- überwiegend dreifachverglaste Fenster
- sehr gepflegter Gesamtzustand (Baujahr 1991)
- großzügiger Kellerbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- viel Stauraum für Hobbys, Lagerung oder Freizeit
- Garage mit direktem Hauszugang sowie ein Carport
- zwei zusätzliche Außenstellplätze

### Sanierungen:

2002 Neugestaltung Freisitz / Terrasse und Gartentreppe in Basaltblocksteinen

2008 Gasbrennwertheizung

2010 Sanierung Bad 1. OG

2020 Beschattungssystem Glasfassade

2014 Austausch Balkon OG und Terrasse Einliegerwohnung von Holz- auf Steinboden

2022 Energetische Dämmung Kellerdecke

2022 Alarmleuchten mit Bewegungsmeldern Austausch in LED

2022 Montage "Kältefeinde" Wohnungseingangs- und Innentüren

2023 Sanierung Einliegerwohnung 2. OG: Wände, Böden, Vorbereitung für sep.

### Heizkostenabrechnung

2024 Warmwasserspeicher Heizung

2025 Erneuerung Fußboden im Keller

2025 Energetische Sanierung Fenster Wintergarten z.T. Thermur HM SC 75 TK, Argon 90 %, UG-Wert 0,7

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26017020 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## 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)**