

Mainz – Weisenau

# Maisonnette de rêve avec vue sur le Rhin, terrasses sur le toit et une expérience de vie unique

**CODE DU BIEN: 25017055**



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

**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

- 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: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017055	Prix d'achat	825.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1992	Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage, 25000 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2029	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété





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

CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## 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**

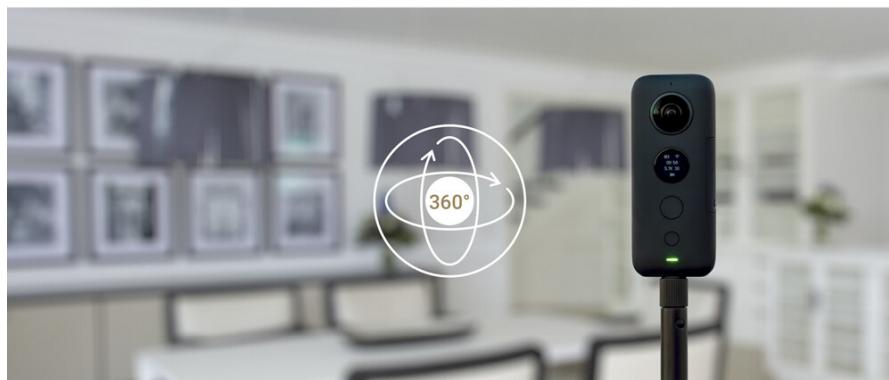
Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
mainz@von-poll.com | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## 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)

**CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Une première impression

Bienvenue dans ce prestigieux appartement en duplex de standing, offrant une expérience de vie unique avec environ 180 m<sup>2</sup> habitables et quatre pièces. Dès votre arrivée, vous serez séduit par le spacieux garage double situé juste devant l'entrée, garantissant un stationnement pratique et sécurisé. À l'étage, un hall d'entrée lumineux, orné d'élégants carreaux de marbre, vous accueille. De part et d'autre, deux pièces aux dimensions généreuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'amis, bureaux ou chambres d'enfants. La pièce de droite bénéficie d'une vue imprenable sur la verdure environnante, dont vous pourrez profiter aussi bien depuis la pièce elle-même que depuis la terrasse attenante. Une salle de bains moderne et une buanderie complètent cet étage. Un petit balcon au bout du couloir accentue la sensation d'espace et apporte une luminosité supplémentaire. Un élégant escalier en marbre mène au dernier étage, où vous attend un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière. De là, vous accédez directement à une grande terrasse sur le toit, magnifiquement aménagée, qui offre une vue à couper le souffle sur le Rhin et la campagne environnante. Un petit bassin à poissons et un abri de jardin pratique complètent harmonieusement cet espace extérieur. Jouxtant la salle à manger se trouve une cuisine équipée haut de gamme, idéale pour les aventures culinaires, avec une vue imprenable sur le Rhin. Le salon impressionne également par sa grande cheminée à foyer ouvert, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Une chambre avec accès direct à la salle de bains offre un confort exceptionnel. Ici aussi, des matériaux nobles tels que le marbre et le parquet en bois massif ont été utilisés. Une autre pièce, idéale comme bureau ou coin lecture, donne accès à la seconde terrasse sur le toit, située de l'autre côté de l'appartement. Ce duplex possède un caractère affirmé et un cadre de vie unique qui le rendent véritablement exceptionnel. Un chauffage au sol moderne assure un confort optimal, garantissant une chaleur homogène et un climat intérieur agréable dans toutes les pièces à vivre. Construit en 1989, l'immeuble séduit par son architecture intemporelle et son mobilier de grande qualité.

CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Détails des commodités

- Zwei Dachterrassen
- Zwei Balkone
- Hochwertige Einbauküche
- Doppelgarage
- Zwei Tageslichtbäder
- Rheinblick
- Grüne Landschaft
- Gute Energieeffizienz
- Offener Kamin
- Teich auf der Dachterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Marmor- und Parkettböden
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Deckenbeleuchtung

**CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Tout sur l'emplacement

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 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.

**CODE DU BIEN: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## 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)