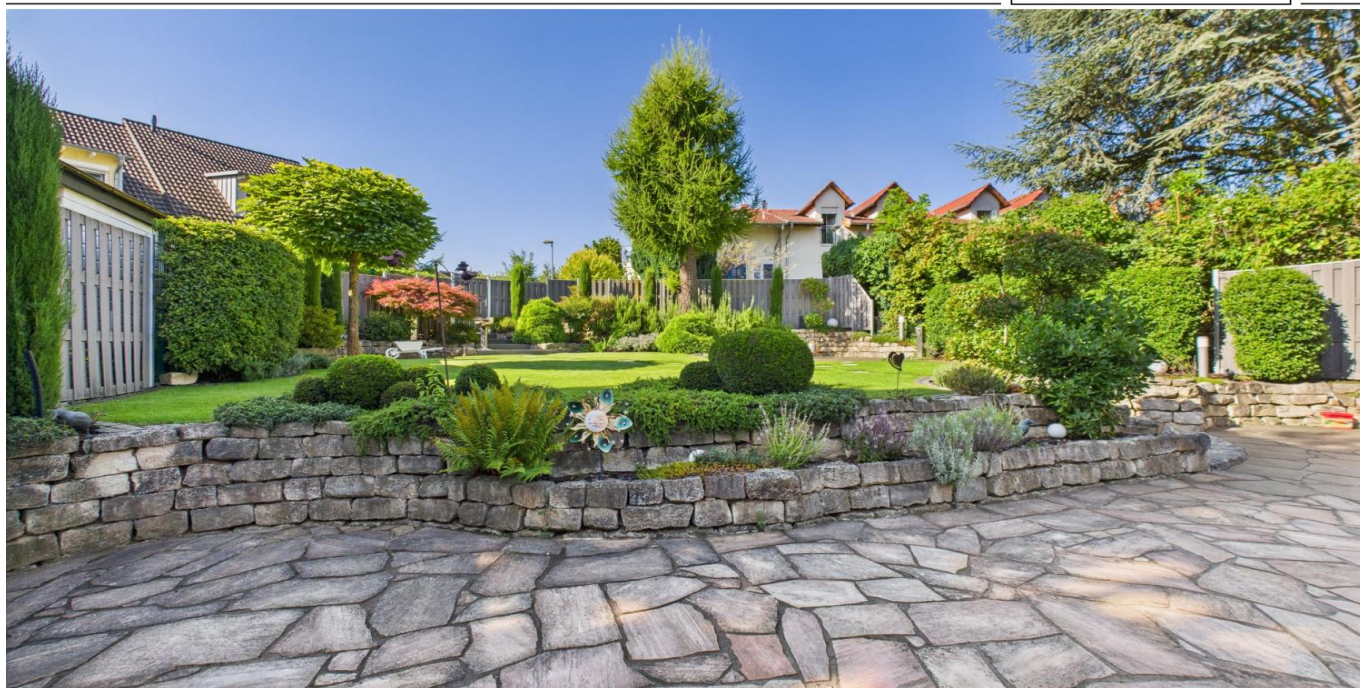


Mainz – Finthen

Maison individuelle exceptionnelle avec jardin idyllique et garage double - dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25017037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,05 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m²

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

- 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017037
Surface habitable	ca. 146,05 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.245.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 56 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.95 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

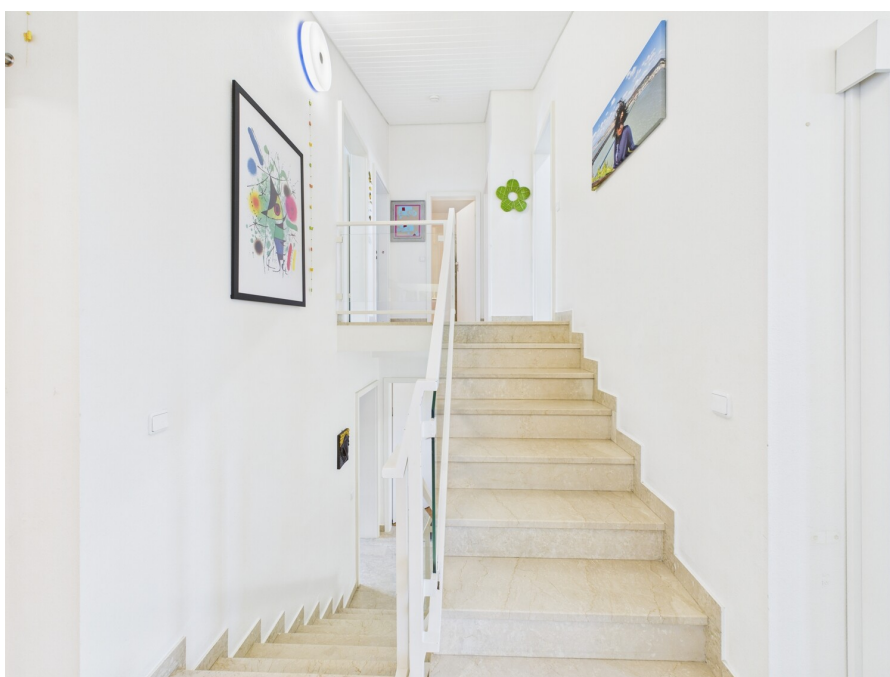
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

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

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, construite en 1977, se dresse sur un terrain d'environ 581 m² et séduit par son architecture intemporelle et son concept d'habitation unique. Ses quelque 146 m² habitables offrent une harmonieuse sensation d'ouverture, de luminosité et de confort. Le hall d'entrée, à l'ambiance chaleureuse, reflète le caractère de la maison : spacieux, lumineux et agencé avec soin. De là, s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger d'environ 38 m², baigné de lumière grâce à ses hauts plafonds et ses baies vitrées. La vue donne directement sur la terrasse et le jardin paysager, idéal pour des soirées conviviales ou des moments de détente en plein air. La cuisine lumineuse, avec son cellier attenant, est fonctionnelle et offre une jolie vue sur le jardin de devant. Au niveau inférieur, accessible par un escalier, le salon avec cheminée et accès à une seconde terrasse invite à de douces soirées au coin du feu. L'étage supérieur comprend trois pièces aux proportions harmonieuses, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Deux salles de bains – une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche à l'italienne – garantissent le confort de toute la famille. Un WC invités à l'entrée complète l'ensemble. Au premier sous-sol, une pièce supplémentaire, idéale comme chambre d'amis ou bureau, jouxte un débarras pratique avec accès à la terrasse, offrant un espace de rangement supplémentaire et un confort de vie accru. Une buanderie spacieuse, avec emplacement pour lave-linge et sèche-linge, complète ce niveau. Le deuxième sous-sol offre environ 57 m² de surface habitable. On y trouve une grande salle de loisirs, un débarras et la chaufferie – un espace généreux pour l'organisation, les loisirs ou un aménagement personnalisé. Le vaste espace extérieur séduit par ses deux terrasses et son jardin en terrasses. Des plantations élégantes, une impressionnante fontaine en pierre naturelle, un éclairage extérieur et un système d'arrosage automatique créent une atmosphère accueillante et font du jardin un véritable atout. La propriété comprend également deux places de parking et un garage double avec accès direct au jardin. Cette maison est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est une demeure pleine de charme, d'espace et d'une atmosphère unique. Idéal pour les familles en quête d'un lieu exceptionnel, alliant intimité et convivialité. Laissez-vous séduire par cette propriété unique et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

Détails des commodités

- sehr ruhige Lage
 - außergewöhnliche Split-Level-Architektur
 - großzügiger Wohn- Essbereich mit hohen Decken
 - Kaminzimmer
 - Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
 - Gäste- WC
 - Innenliegendes Duschbad
 - Tageslichtbad mit Badewanne
 - vier gut geschnittene Schlafzimmer
 - elektrische Rollläden
 - zwei großzügige Terrassen
 - stufenförmiger weitläufiger Garten
 - Natursteinbrunnen
 - Gartenbeleuchtung
 - Gartenbewässerungssystem
 - teilunterkellert
 - praktischer Waschraum
 - großzügiger Hobbyraum
 - zwei Außenstellplätze
 - Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Sanierungen:

2007 Einbauküche, Bäder & Gäste-WC

2008 Hauseingangstür mit Fingersensor

2008 -2011 alle Fenster 3-fach verglast

2013 Gasheizung & Heizkörper

2015 Kellerdecke gedämmt

2016 Dach & Dachverkleidung

2017 Garten

2020 Terrassentür Verbundsicherheitsglas

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

Tout sur l'emplacement

Mainz-Finthen, der westlichste Stadtteil von Mainz, ist ein lebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Eingebettet in grüne Felder und Streuobstwiesen bietet er sowohl vielfältige Möglichkeiten zur Erholung als auch zur aktiven Teilnahme am Ortsgeschehen durch ein reges Vereinsleben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die attraktive Infrastruktur und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten haben den Ort zu einem beliebten Wohngebiet gemacht. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege sowie der nahe gelegene Gonsenheimer und Ober-Olmer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Ein breites Freizeitangebot sowie weithin bekannte kulinarische Kleinodien wie Steins Traube, Restaurant Hotel Adler oder das Il Mondo runden das attraktive Bild von Mainz-Finthen ab.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Freie Waldorfschule), Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Mainzer Innenstadt ist per Stadtbus, Straßenbahn oder Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 129.95 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

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

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

www.von-poll.com