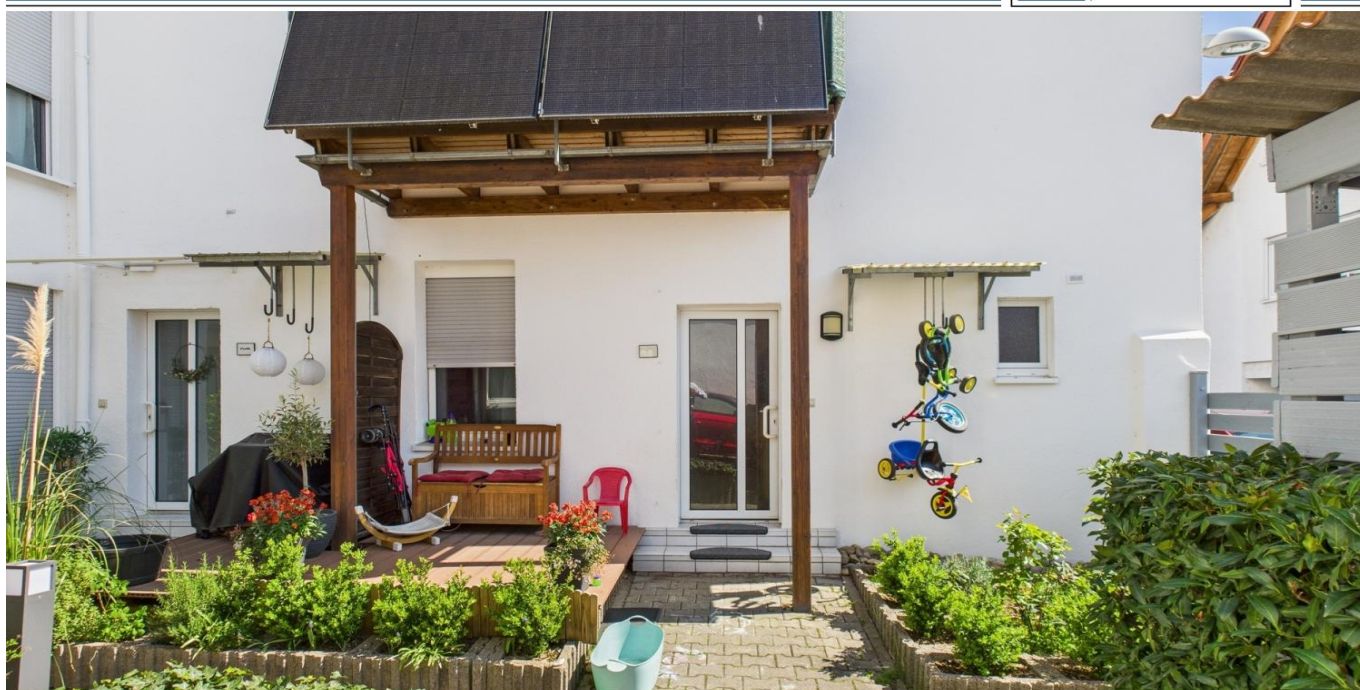


Mainz – Laubenheim

Charmante maison avec terrasse, balcon et garage dans un quartier calme de Mayence-Laubenheim

CODE DU BIEN: 25017035



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,4 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 73 m²

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

- 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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017035
Surface habitable	ca. 99,4 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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



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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Une première impression

Appartement unique avec terrasse, balcon et garage, situé au calme à Mainz-Laubenheim – vivez comme chez vous. Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Mainz-Laubenheim, ce bien d'exception vous attend. Bien qu'il s'agisse d'un appartement, il offre tout le confort et l'intimité d'une maison. Implanté sur un terrain d'environ 73 m², il comprend environ 99 m² de surface habitable bien agencée, ainsi qu'environ 30 m² de rangements pratiques. Idéal pour les couples, les petites familles ou les célibataires exigeants qui apprécient un logement élégant et indépendant avec un extérieur facile d'entretien – un jardin paysager à votre disposition. Construit en 1997, l'immeuble bénéficie d'un plan ouvert et lumineux, avec cinq pièces spacieuses et bien agencées. Le vaste séjour/salle à manger donne directement sur la terrasse ensoleillée, dont la toiture a été entièrement refaite en 2024 – un lieu idéal pour se détendre. Le balcon, idéal pour savourer son café du matin ou profiter des douces soirées d'été, a également été rénové la même année. Un système photovoltaïque installé sur le balcon contribue aux économies d'énergie et souligne le caractère durable de cette propriété. Des prestations de confort sont incluses : une chaudière à gaz moderne a été installée en 2018, la façade extérieure a été repeinte et la porte de garage entièrement remplacée au cours des cinq dernières années. Le câblage électrique a été partiellement modernisé. Autre atout : la salle de bain sera entièrement rénovée avant la vente ; vous profiterez ainsi d'une salle de bain comme neuve, au design contemporain. La propriété dispose d'un sous-sol complet, offrant un vaste espace de rangement ainsi que la possibilité d'aménager un atelier, une salle de loisirs ou une buanderie. Une place de parking en garage est bien entendu incluse avec l'appartement. De plus, des réserves sur le compte de la copropriété seront transférées et serviront de filet de sécurité financière.

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Détails des commodités

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Tout sur l'emplacement

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.

Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufer; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt. Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

Verkehrsanbindung:

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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