

Mainz - Gonsenheim

# FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 74 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage

**CODE DU BIEN: 25017043A2**



**PRIX D'ACHAT: 562.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25017043A2 - 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: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017043A2	Prix d'achat	562.000 EUR
Surface habitable	ca. 74,24 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2.5	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse
Année de construction	2027		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	24.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2027

CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété

A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet screen shows a real estate website with various data points and charts. The website header includes the Von Poll Immobilien logo and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The main content area is titled "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" and lists various details such as "Wohnung", "1990", "140 m²", "3 Zimmer", "1 Bad", "Keller", and "Garage". Below this, there is a "Marktpreis" section with a price of "4.150€" and a "Kaufkosten für die Bewertung: niedrig". The website also features a "Marktpreis" section with a price of "512.28€" and a "Kaufkosten für die Bewertung: niedrig". The website footer includes the text "www.von-poll.com".

**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: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim

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

**CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Une première impression

Sie suchen ein exklusives, modernes und lichtdurchflutetes Zuhause in einer der besten Lagen von Mainz-Gonsenheim? Dann wird Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt begeistern.

Nachdem Sie Ihren Wagen sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz abgestellt haben, gelangen Sie ebenerdig mit dem hauseigenen Personenaufzug direkt zu Ihrer Wohnung.

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit eleganter, offener Küche, welcher durch große Fensterflächen ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente schafft. Vom Schlafzimmer sowie vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einem stilvollen Schiebepaneel versehen ist und so sowohl Privatsphäre als auch ein offenes Wohngefühl ermöglicht.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Arbeits- Gäste oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslicht-Duschbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und stilvollem Design. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist altersgerecht konzipiert und überzeugt durch beste Baumaterialien und eine hochwertige Ausstattung. Parkettböden, großformatige Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsdetails, die Sie hier erwarten.

Das Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt und verbindet

moderne Bauweise mit einer besonders attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Zurückgesetzt von der Straße liegen die beiden Mehrfamilienhäuser und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Hier profitieren Sie zugleich von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig die Nähe zur Natur spürbar bleibt.

Mit dieser Erdgeschosswohnung entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Exklusivität und eine erstklassige Lage überzeugt.

**CODE DU BIEN: 25017043A2 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Détails des commodités

- altersgerechte Erdgeschosswohnung ohne Barrieren
- 2,5 Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett,- oder Natursteinbodenbeläge
- dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Rolläden
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Tageslicht-Duschbad
- Terrasse mit Schiebepaneeel
- Abstellraum
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik- Anlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- optional: vier extra breite Tiefgaragenstellplätze (à 35.000€)
- Vorbereitung für E- Ladestation
- optional: Außenstellplatz (á 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**CODE DU BIEN: 25017043A2 - 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: 25017043A2 - 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: 25017043A2 - 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)