

Mainz – Weisenau

## Vivre au plus près de la nature - Charmante maison individuelle avec un fort potentiel et un grand terrain en bordure de champ

CODE DU BIEN: 25017059



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

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.028 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25017059 - 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25017059                      |
| Surface habitable      | ca. 214,15 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1971                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 995.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1994                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 99 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.04.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 131.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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

CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017059 - 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)

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

**CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Une première impression

Située au calme, en bordure de champ et jouxtant une réserve naturelle, cette maison construite en 1971 et nécessitant une rénovation offre un potentiel immense aux familles. Son terrain paysagé d'environ 1 028 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. La maison principale, d'une surface habitable d'environ 156 m<sup>2</sup> répartie sur sept pièces aux proportions harmonieuses, offre de beaux volumes. L'entrée accueillante et le couloir attenant, doté d'un placard intégré, mènent directement à la salle à manger lumineuse, qui donne accès à une terrasse ensoleillée. La cuisine équipée, attenante et fonctionnelle, séduit par son agencement optimisé et ses nombreux rangements. Une pièce supplémentaire, modulable, complète idéalement cet espace. Des toilettes invités avec douche et un bureau baigné de lumière offrent un confort supplémentaire au rez-de-chaussée. Le cœur de la maison est le salon spacieux et confortable, avec ses baies vitrées. De là, on accède directement à la terrasse ensoleillée, un lieu idéal pour se détendre. Le jardin attenant, vaste et arboré, comprend un abri de jardin et offre un espace généreux pour jouer, se relaxer ou jardiner. Un autre atout majeur est l'accès direct aux champs adjacents et à la réserve naturelle, idéal pour les amoureux de la nature ou les familles actives. À l'étage, la maison offre une distribution bien pensée avec trois chambres aux proportions harmonieuses. Deux d'entre elles donnent directement sur un balcon offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. La spacieuse chambre parentale dispose également d'un débarras pratique. Ce niveau est complété par une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche. Le sous-sol offre un espace supplémentaire avec deux caves spacieuses – dont une avec accès direct au jardin –, une chaufferie et une pièce polyvalente pouvant servir de salle de loisirs. On y trouve également une autre salle de bains avec baignoire et une cuisine potentielle à aménager. Un garage double et deux places de parking devant la maison complètent ce bien. Une extension a été ajoutée en 1994, accessible par une entrée indépendante ainsi que depuis la maison principale. Cette extension comprend quatre pièces, dont une avec accès direct à la terrasse. Cet espace habitable d'environ 58 m<sup>2</sup> offre de belles perspectives après une rénovation complète. Le cadre paisible et naturel, en bordure immédiate d'une réserve naturelle, garantit une qualité de vie élevée, calme et détente. Parallèlement, vous profiterez d'excellentes liaisons de transports en commun et de la proximité des commerces. Avec les rénovations appropriées, cette propriété offre une opportunité rare pour quiconque recherche une maison spacieuse sur un terrain de rêve. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez le potentiel de ce bien exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25017059 - 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, ehemaligen 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25017059 - 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)