

Mainz – Oberstadt

Luxuriöses Einfamilienhaus in Toplage mit Panoramablick und moderner Ausstattung

????????? ??????????: 25017019



www.von-poll.com

???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 589 m²

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25017019	????? ???????	1.995.000 EUR
????????????	ca. 210 m²	??????	????????????
?????? ???????	?????????? ?????	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????	
??????????	3	????????????????????	ca. 30 m²
????? ?????????????	1999	??????	
?????? ?????????????	2 x ??????	??????	???????, WC ????????????, ???????, ?????, ?????, ???????????????? ???????, ?????????

????????? ???? ?????

?????????	?????????	?????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ?	?????	????? ?	95.00 kWh/m²a
?????????	14.05.2034	?????????	
?????????????		?????????	C
????? ?		?????????????	
???? ?	?????	?????????	
		???? ?	1999
		????? ? ?	
		?????????	
		?????????????	

??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



???????? ?????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ?????????



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



??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



???????? ??: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????



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

??????? ???????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?? ????????

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

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten und prestigeträchtigsten Lagen der Mainzer Oberstadt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus. Es ist ein wahres Schmuckstück für Anspruchsvolle, die das Besondere suchen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 210 Quadratmetern, verteilt auf acht lichtdurchflutete Zimmer, und einem weitläufigen Grundstück von etwa 589 Quadratmetern genießen Sie exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Bereits der erste Eindruck überzeugt. Der liebevoll angelegte Außenbereich mit stilvoller Außenküche, eleganter Lounge Area und direktem Zugang zur Sauna lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Eine große Doppelgarage fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens. Auf dem Dach des Hauses befindet sich zudem eine moderne Solar-/Photovoltaikanlage, die Nachhaltigkeit und Effizienz vereint.

Im Inneren setzt sich der luxuriöse Stil konsequent fort. Das imposante, offen gestaltete Wohnzimmer ist ein echter Blickfang. Großzügige bodentiefe Fensterfronten durchfluten den Raum mit Licht und eröffnen einen unverbaubaren Panoramablick. Der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse sowie der fließende Übergang zur hochwertigen Bulthaup Einbauküche in exzellentem Zustand schaffen eine moderne und einladende Wohnatmosphäre. Ein stilvoller Kamin sorgt an kühleren Abenden für wohlige Behaglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein zusätzliches Zimmer, das zuletzt als Fitnessraum genutzt wurde und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Die obere Etage beherbergt ein elegantes Schlafzimmer, ein Büro mit Blick in den charmant angelegten Vorgarten sowie ein stilvolles Tageslichtbad aus edlem Marmor mit direktem Zugang zu einem einladenden Balkon. Hier vereinen sich Funktionalität und Design auf ideale Weise. Ein weiterer gemütlicher Wohnbereich lädt zu entspannten Filmabenden ein, während der fantastische Weitblick stets präsent bleibt.

Die untere Etage, die durch die Hanglage ebenfalls hell und freundlich ist, bietet derzeit zwei liebevoll eingerichtete Kinderzimmer, ein großzügiges Spielzimmer sowie ein weiteres modernes Badezimmer. Alle Räume verfügen über direkten Zugang zum Garten, der absolute Privatsphäre und Erholung garantiert. Ein zusätzlicher geräumiger

Kellerraum bietet praktischen Stauraum für sämtliche Bedürfnisse des Alltags.

Das gesamte Anwesen ist mit modernster Sicherheitstechnik ausgestattet, sodass Sie höchsten Wohnkomfort mit einem Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit genießen können.

Ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet; aktuell liegt die maximal verfügbare Bandbreite bei rund 180 Mbit/s.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise: Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch in der Klasse C aus. Damit verbindet das Anwesen exklusiven Wohnkomfort mit einem überzeugend niedrigen Energiebedarf.

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

????????????????? ??? ?????????

- Bulthaup Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Große Doppelgarage
- Sauna
- Außenküche
- Photovoltaik Anlage
- Sicherheitstechnik
- Klimagerät
- Garten
- Terrassen und Balkone
- Fernblick

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

??? ??? ??? ???????????

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz. Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Südbahnhof entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Bei einem entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet, sind Sie in ca. 15 Minuten mitten in der City. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt.

Verkehrsanbindung:

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25017019 - 55131 Mainz – Oberstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com