

Mainz – Weisenau

Traumhafte Maisonette mit Rheinblick, Dachterrassen und einzigartigem Wohngefühl

????????? ??????????: 25017055



www.von-poll.com

???? ??????: 825.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 5

?????? ?????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ??? ????

????????? ??????????	25017055	????? ???????	825.000 EUR
???????????	ca. 180 m ²	???????????	???????????
?????????	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	3	???????????	???????
???????????		???????????????????	ca. 20 m ²
????? ????????????	1992	???????	?????????, WC
????? ????????????	2 x ??????, 25000 EUR (???????)	???????????????????	???????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	101.00 kWh/m²a
???????????????	12.03.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1992
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



**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

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



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

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Willkommen in dieser repräsentativen und hochwertigen Maisonette-Wohnung, die mit ca. 180 m² Wohnfläche und vier Zimmern ein einzigartiges Wohnerlebnis bietet. Bereits beim Ankommen überzeugt die Immobilie durch eine großzügige Doppelgarage direkt vor dem Hauseingang. So ist komfortables und sicheres Parken jederzeit gewährleistet.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit edlen Marmorfliesen. Auf beiden Seiten befinden sich zwei geräumige Zimmer, die durch ihre Größe vielseitig nutzbar sind – zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Das Zimmer auf der rechten Seite begeistert mit einem herrlichen Blick ins Grüne, den Sie sowohl aus dem Raum selbst als auch von der angrenzenden Terrasse genießen können.

Ein modernes Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Abgerundet wird das Raumgefühl durch einen weiteren kleinen Balkon am Ende des Flures, der zusätzliche Helligkeit und Luftigkeit verleiht.

Über eine elegant mit Marmor ausgestattete Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer empfängt. Von hier aus treten Sie direkt auf die große, liebevoll gestaltete Dachterrasse, die nicht nur einen traumhaften Blick auf den Rhein, sondern auch in die umliegende Natur bietet. Ein kleines Wasserbecken mit Fischen und ein praktischer Geräteschuppen für die Pflege der Pflanzen runden diesen Außenbereich harmonisch ab.

Angrenzend an den Essbereich befindet sich eine hochwertige Einbauküche, die zum kulinarischen Ausleben einlädt – mit direktem Blick auf die Strömung des Rheins. Das Wohnzimmer beeindruckt zudem durch einen großen offenen Kamin, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer sorgt für besonderen Komfort. Auch hier wurde mit hochwertigen Materialien wie Marmor und Echtholzparkett gearbeitet. Ein weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Lesezimmer, bietet Zugang zur zweiten Dachterrasse auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung.

Diese Maisonette-Wohnung präsentiert sich mit starkem Charakter und einer unverwechselbaren Wohnqualität, die sie wahrlich außergewöhnlich macht. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt. Das



VON POLL
REAL ESTATE

Gebäude wurde im Jahr 1989 erbaut und überzeugt durch seine zeitlose Architektur und die hochwertige Ausstattung.

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

- Zwei Dachterrassen
- Zwei Balkone
- Hochwertige Einbauküche
- Doppelgarage
- Zwei Tageslichtbäder
- Rheinblick
- Grüne Landschaft
- Gute Energieeffizienz
- Offener Kamin
- Teich auf der Dachterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Marmor- und Parkettböden
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Deckenbeleuchtung

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

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 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.

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

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

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