

Mainz – Laubenheim

????????????? ??????? ?? ????????, ?????????? ???  
?????? ?? ????? ??????????? ??? Mainz-  
Laubenheim

??????? ??????: 25017035



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

???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 99,4 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 73 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25017035
???????????	ca. 99,4 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	5
?????????? ????	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1997

????? ????????	445.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????????, WC ???????????, ????????????????? ??????????, ??????????

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	06.02.2029
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	74.90 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
????? ????????????	1997
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????



???????? ?????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ??????



???????? ?????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ??????



????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????



???????? ?????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ??????



????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????

**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)



## 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)

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????

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

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ??? ?????? ??????????

????????? ??????????? ?? ???????, ?????????? ??? ??????? ?? ???? ?????? ???????????  
?? Mainz-Laubenheim – ?????? ??? ?? ?????? ????. ?? ??? ??? ?? ??? ?? ???????????  
????????????? ?????????? ??? Mainz-Laubenheim, ???? ?? ?????????? ?????????? ???  
?????????. ???? ?? ??????? ??? ?????? ??????????????? ?? ???????????,  
????????? ??? ?? ??????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????. ? ?????? ??????????? ??  
????????? ??????? 73 ?.?. ??? ??????????? ?????? 99 ?.?. ???????????????  
????? ????????, ?????? ??? ??????? 30 ?.?. ?????????? ??????????????? ??????.  
????? ??? ????????, ?????? ?????????? ? ?????? singles ??? ???????  
??? ????, ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? – ???? ???  
????, ?????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? 1997,  
?? ?????? ??????? ??? ??????, ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????,  
????? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????, ? ?????? ??????????????  
????? ?? 2024 – ??? ??????? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ??????? ???  
????? ??? ? ?????? ??????, ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????. ???  
????????????? ??????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????????  
????????? ??? ??????????? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????.  
????????????? ?????? ????????: ??? ?????????? ?????? ?????? ???????????????  
?? 2018, ? ?????????? ??????? ?????? ?????? ??? ? ??????????????  
????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??????. ? ?????????? ?????????? ????  
????????????? ??????, ???? ??? ??????, ???? ??? ?????? ?????????? ??????????: ??  
????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????? - ?????????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????????  
????????? ?????? ??????, ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ????  
????????? ??? ?????? ??????????????, ??????, ??? ?????????? ?????? ??????????  
????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????  
(HOA) ??? ?? ??????????? ??? ?? ??????????? ?? ?????????? ???????.

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ???????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ??? ??? ??? ??????????

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 Rheinufers; 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 Fahr Minuten 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.

???????? ?????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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

????????? ??????????: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

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

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)

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

---

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