

Mainz – Hechtsheim

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang, großzügiger Terrasse, Garage und Stellplatz

???????? ??: 25017048



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

???? ??: 0 EUR • ??: ca. 153 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

??????? ??????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ??? ??????

|                      |            |                  |                 |
|----------------------|------------|------------------|-----------------|
| ???????? ??????????  | 25017048   | ????? ?????????? | ?????????       |
| ???????????          | ca. 153 m² |                  | ??????????????? |
| ????????????? ???    | 01.01.2026 | ?????????        | ???????         |
| ?????????            | 3          | ?????????????    |                 |
| ????????????? ???    | 2          | ?????????        | ?????????, WC   |
| ???????????          |            |                  | ?????????????   |
| ???????????          | 1          |                  |                 |
| ????? ?????????????? | 2003       |                  |                 |

??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 63.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.04.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2003          |

??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

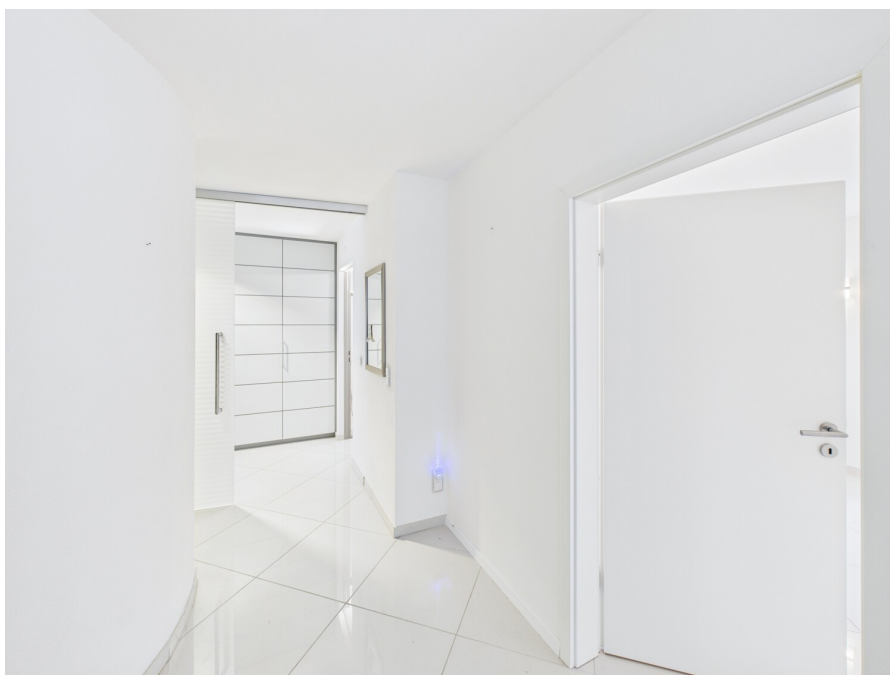
?? ????????





??????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ????????



???????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ?????????



**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)



??????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ????????





??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ????????



??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

?? ????????



## 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](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

??????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Diese exklusive Wohnung mit ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und großzügiges Wohnen auf einer Ebene. Das Objekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2003 und bietet durch einen separaten Eingang nahezu hausähnlichen Charakter mit hohem Ausstattungsniveau.

Der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und öffnet sich zur großzügigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die angrenzende offen gestaltete Küche fügt sich nahtlos und stilvoll in das Wohnkonzept ein und bietet reichlich Platz für Kochabende.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer: ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Eine direkt an das Schlafzimmer angrenzende Ankleide bietet Ihnen hohen Komfort und ausreichend Stauraum. Das Objekt besticht über einige fließend eingebaute Einbauschränke, die ein elegantes Gesamtbild schaffen.

Das stilvolle Badezimmer mit freistehender Badewanne rundet das exklusive Wohnkonzept auf geschmackvolle Weise ab.

Ein Außenstellplatz sowie eine zusätzliche Garage komplettieren das Angebot.

Eine gelungene Kombination aus Komfort, Privatsphäre und exklusivem Wohnen in sehr guter Lage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses Objekt persönlich zeigen zu dürfen.

??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

- Pauschalmiete: 2.745 €
- exklusive, offene Showküche
- moderne Ankleide
- hochwertige Einbauschränke
- Video-Sprechanlage
- elektr. Jalousien
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz
- Wasserenthärtungsanlage
- bodentiefe Fenster
- großzügige Terrasse
- luxuriöses Bad mit freistehender Badewanne, Dusche, Waschmaschine, Trockner

??????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Die Liegenschaft befindet sich in Hechtsheim, im Süden der Stadt Mainz, in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen zur Uniklinik, zur Universität und zur Innenstadt. Die A60 trennt den Stadtteil von der Innenstadt, so dass Hechtsheim seinen dörflichen Charakter bewahren konnte. Dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Ärzte, Apotheken, Gymnasium, Gesamt-, Grund- und Hauptschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr. Der alte Ortskern verleiht Hechtsheim ein besonderes Ambiente und eine gemütliche Atmosphäre. Mit seinen verwinkelten Gassen, Sackgassen und lauschigen Wegen, Höfen und Gebäuden aus drei Jahrhunderten hat er seine Vertrautheit und Identität nicht verloren. In der Altstadt befindet sich auch das alte Rathaus mit dem wahrscheinlich ältesten Hechtwappen über der Tür. Die Mischung aus städtischer Struktur und ländlicher Beschaulichkeit macht den besonderen Reiz Hechtsheims aus. Die Landwirtschaft und die jahrhundertealte Weinbautradition prägen den Ort bis heute. Stadtteilstädte wie das traditionelle Hechtsheimer Weinfest „Am Kirchenstück“ oder die Winzertage fördern die Gemeinschaft. Davon profitiert vor allem das Zusammenleben von Alteingesessenen und Zugezogenen.

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 25 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße ist man in kürzester Zeit in der schönen Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.



??????? ???????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25017048 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

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

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)