

Budenheim

# Charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25017053



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

???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 71 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

???????? ??????????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25017053              | ????? ???????        | 319.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 71 m <sup>2</sup> | ????????????         | ???????               |
| ???????              | 1                     | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????????            | 2                     |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 1                     |                      | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |                      | beurkundeten          |
| ??????????           | 1                     |                      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1972                  | ????? ?????????????? | 2024                  |
| ????? ?????????????  | 1 x ?????????         | ?????????            | ???????               |
| ?????? ????????????? | ??????????            | ????????????         |                       |
|                      |                       | ????????             | ???????, ??????,      |
|                      |                       |                      | ????????????????      |
|                      |                       |                      | ???????, ?????????    |

???????? ??????????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 193.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.10.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ????????



???????? ?????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ???????





**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)

??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ????????



??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ????????



??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

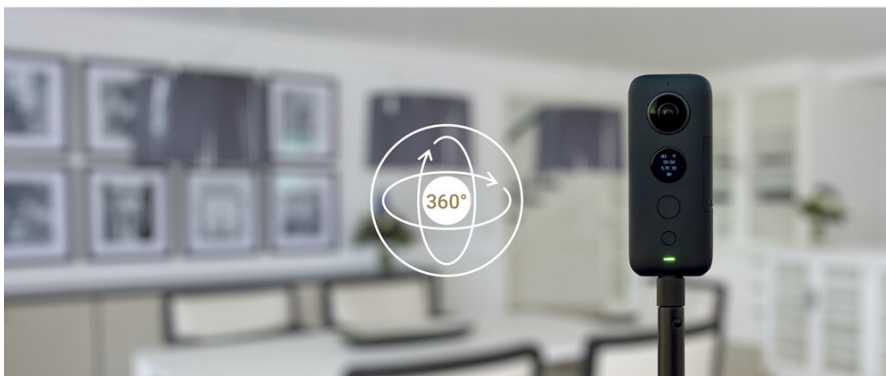
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

??????? ?????????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

Diese stilvolle Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Auf einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und bietet dank ihrer gelungenen Raumaufteilung und zahlreichen Komfortmerkmalen ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, lädt er zum Entspannen und Genießen ein. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – perfekt für gemeinsame Kochabende oder gesellige Momente. Eine ruhige Atmosphäre bietet das gemütliche Schlafzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das modernisierte, innenliegende Badezimmer überzeugt sowohl mit einer Dusche als auch einer separaten Badewanne. Die Kombination aus hochwertigen Materialien und zeitlosem Design schafft hier eine Oase der Entspannung. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich zudem ein kleiner Abstellraum, der praktischen Stauraum für Haushaltsutensilien oder Garderobe bietet. Ergänzt wird das Platzangebot der Wohnung durch einen Kellerraum. Ihr Fahrzeug können Sie auf Ihrem Tiefgaragenstellplatz abstellen. Für Fahrräder steht zudem ein eigener Raum zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das hauseigene Schwimmbad und Sauna, welche ausschließlich den Bewohnern vorbehalten sind und für entspannte Stunden sorgt. Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, gepflegte Ausstattung und eine attraktive Lage zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie selbst von der attraktiven Wohnung.

??????? ?????????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

- Etagenwohnung 1.Stock
- offener Wohn-Essbereich
- moderne Einbauküche
- großzügiges Schlafzimmer
- Echtholzparkett
- modernisiertes Dusch & Wannenbad
- Balkon
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum
- hauseigenes Schwimmbad & Sauna
- Hausgeld 352,67 € zzgl.147,33 € Rücklagen

??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

Die selbstständige, verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt am Rhein vor den Toren der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz im Landkreis Mainz-Bingen. Eingebettet in die herrliche Landschaft des Rheintals und den angrenzenden Lennebergwald bietet die Gemeinde mit ihren knapp 9.000 Einwohnern vielfältige Angebote zur Naherholung sowie der Freizeitgestaltung. Mehrere Reit-, Karnevals- und Sportvereine sowie der Golfplatz, bieten ein umfangreiches Angebotsspektrum. Zahlreiche Feste bereichern das Zusammenleben. Die günstige Lage und die kurzen Anbindungen zum Rhein-Main-Gebiet sind dabei ebenfalls wichtige Standortvorteile und machen auch den Wohnwert der Gemeinde aus.

Budenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof sowie Buslinien, hat über die A 643 einen guten Verkehrsanschluss zu den umliegenden Städten, wie das ca. 8 km entfernte Mainz, das ca. 13 km entfernte Wiesbaden, das ca. 35 km entfernte Darmstadt sowie das ca. 45 km entfernte Frankfurt am Main.

Neu:

Die selbstständige und verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt am Rhein vor den Toren der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz im Landkreis Mainz-Bingen. Eingebettet in die herrliche Landschaft des Rheintals und des angrenzenden Lennebergwaldes bietet die Gemeinde mit ihren knapp 9.000 Einwohnern vielfältige Angebote zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Mehrere Reit-, Karnevals- und Sportvereine sowie der Golfplatz sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zahlreiche Feste bereichern das Zusammenleben. Die verkehrsgünstige Lage und die kurzen Wege ins Rhein-Main-Gebiet sind wichtige Standortvorteile und machen den Wohnwert der Gemeinde aus.

Budenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof sowie Buslinien und ist über die A 643 gut an die umliegenden Städte wie das ca. 8 km entfernte Mainz, das ca. 13 km entfernte Wiesbaden, das ca. 35 km entfernte Darmstadt sowie das ca. 45 km entfernte Frankfurt am Main angebunden.

??????? ?????????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25017053 - 55257 Budenheim

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

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

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)