

Mainz – Weisenau

# Álomszerű maisonette Rajna-parti kilátással, tetoteraszokkal és egyedülálló élettélménnyel

VP azonosító: 25017055



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

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Áttekintés

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| VP azonosító          | 25017055                      |
| Hasznos lakótér       | ca. 180 m²                    |
| Szobák                | 5                             |
| Hálósobák             | 3                             |
| Fürdoszobák           | 2                             |
| Építés éve            | 1992                          |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs, 25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 825.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 20 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                     |

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.03.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 101.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1992                |

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a tekintélyes és kiváló minőségű maisonette lakásban, amely egyedülálló élettérrel kínál körülbelül 180 m<sup>2</sup> lakótérrel és négy szobával. Érkezéskor az ingatlan lenyugózó, közvetlenül a bejárat előtt található tágas dupla garázsával lenyugózó, amely mindenkor kényelmes és biztonságos parkolást biztosít. Az emeleten egy világos, elegáns márványcsempés elosztó fogadja. Mindkét oldalon két nagyméretű szoba található, amelyek sokoldalúan felhasználhatók – például vendégszobaként, irodaként vagy gyerekszobaként. A jobb oldali szobából csodálatos kilátás nyílik a környező zöld környezetre, amelyet mind a szobából, mind a szomszédos terasról élvezhetünk. Ezen az emeleten található egy modern fürdőszoba és egy háztartási helyiség is. A folyosó végén található kis erkély tovább fokozza a tágasság érzetét, extra fényt és levegőséget adva. Egy elegáns márványlépcső vezet a legfelső emeletre, ahol egy tágas, világos nappali és étkező várja. Innen közvetlenül a nagy, gyönyörűen kialakított tetoteraszra léphet, amely nemcsak a Rajnára, hanem a környező vidékre is lélegzetelállító kilátást nyújt. Egy kis halastó és egy praktikus kerti fészer a növények gondozására harmonikusan kiegészíti ezt a kültéri teret. Az étkező mellett egy kiváló minőségű, beépített konyha található, amely tökéletes a kulináris kalandokhoz – közvetlen kilátással a Rajna folyójára. A nappaliban egy nagyméretű, nyitott kandalló is található, amely meleg és hívogató légkört teremt. A fürdőszoba közvetlen bejáratával rendelkező hálószoba kivételes kényelmet biztosít. Itt is olyan kiváló minőségű anyagokat használtak, mint a márvány és a valódi fa parketta. Egy másik szoba, amely ideális irodaként vagy olvasóteremként, a lakás szemközi oldalán található második tetoteraszra vezet ki. Ez a maisonette apartman erős karakterrel és jellegzetes életminőséggel büszkélkedhet, ami igazán kivételessé teszi. A modern padlófűtés további kényelmet biztosít, biztosítva az állandó meleget és a kellemes beltéri klímát minden lakótérben. Az épület 1989-ben épült, és időtlen építészetével és kiváló minőségű berendezésével lenyugózó.

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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