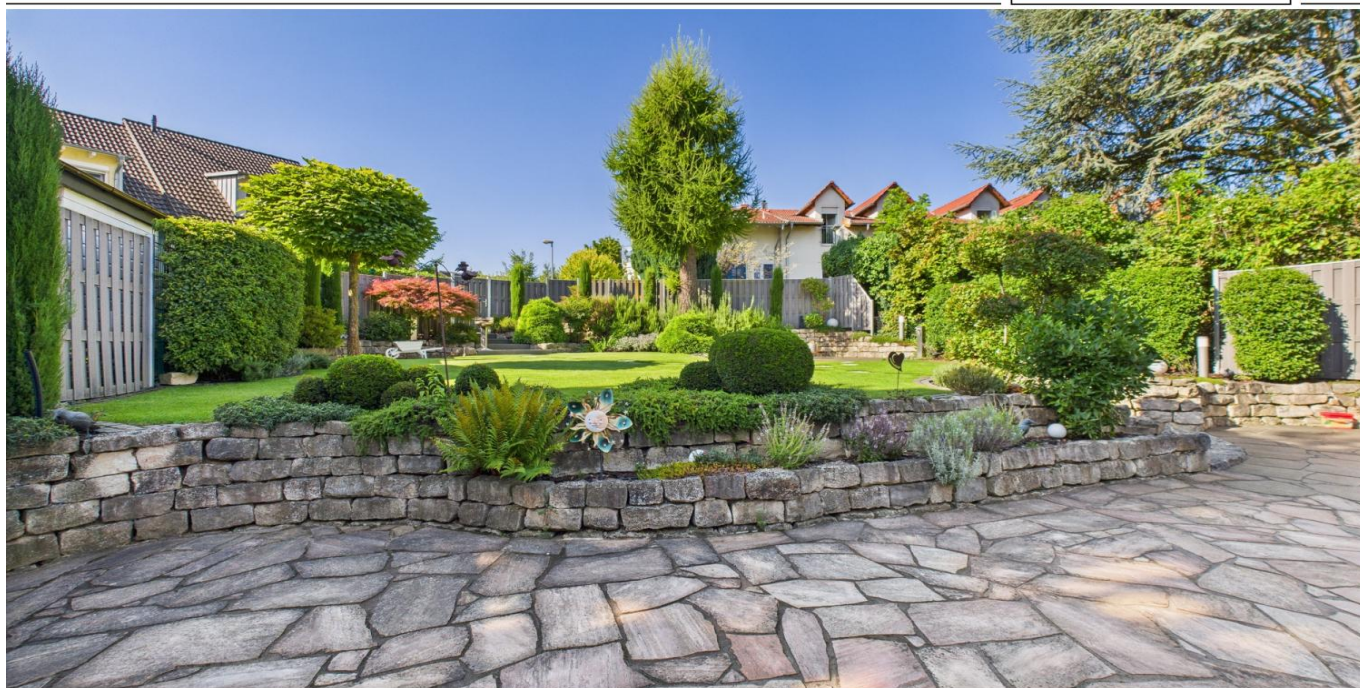


Mainz – Finthen

# Kivételes családi ház idilli kerttel és dupla garázzsal - csendes helyen

VP azonosító: 25017037



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

VÉTELÁR: 1.245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 581 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

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

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Áttekintés

VP azonosító	25017037
Hasznos lakótér	ca. 146,05 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.245.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	129.95 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

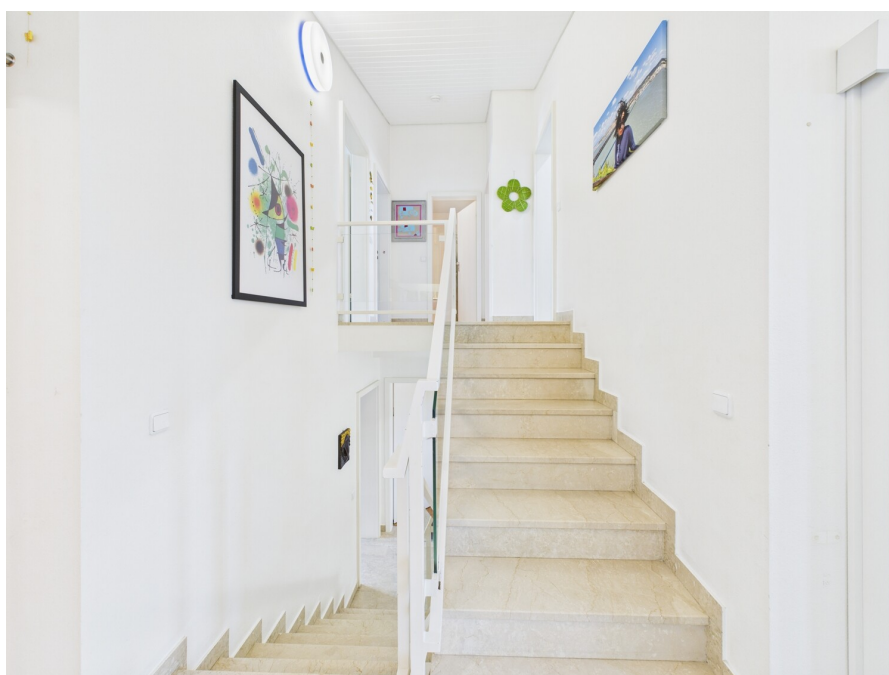
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Az első benyomás

Ez a kivételes, 1977-ben épült családi ház egy körülbelül 581 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és időtlen építészetével és egyedi lakhatási koncepciójával lenyűgözi. A körülbelül 146 m<sup>2</sup>-es lakótér harmonikus, nyitott, világos és kényelmes hangulatot teremt. A bejárat barátságos hangulattal fogadja, amely tükrözi a ház jellegét: tágas, világos és átgondoltan megtervezett. Innen nyílik a körülbelül 38 m<sup>2</sup>-es tágas nappali és étkező, magas belmagassággal és padlótól a mennyezetig érő ablakokkal. A kilátás közvetlenül a teraszra és a szépen parkosított kertre vezet – ideális a kellemes estékhez vagy a szabadban töltött pihenő órákhoz. A világos konyha a hozzá tartozó kamrával funkcionálisan lett kialakítva, és szép kilátást nyújt az elokertre. Az alsó szinten, amelyhez lépcsőn keresztül lehet eljutni, a kandallóval és a második teraszra vezető kijáráttal rendelkező nappali hangulatos estékre csábítja a tűz mellett. A felső emeleten három arányos szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. Két fürdőszoba – egy világos, természetes megvilágítású, kádás fürdőszoba és egy belső zuhanyzó – garantálja a kényelmet az egész család számára. A bejáratnál található vendég-WC teszi teljessé a kínálatot. Az első pinceszinten található egy további szoba, amely ideális vendégszobaként vagy irodának. Mellette található egy praktikus tárolóhelyiség, ahonnan a teraszra lehet kijutni, további tárolóhelyet biztosítva és növelve a lakhatási kényelmet. Ezt a szintet egy tágas mosókonyha teszi teljessé, ahol mosógép és ruhák számára is hely van. A második pinceszint körülbelül 57 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. Itt található egy nagy hobbiszoba, egy tárolóhelyiség és a kazánház – rengeteg hely a rendszerezéshez, a hobbikhoz vagy az egyedi tervezéshez. A tágas kültéri terület két terasszal és egy teraszos kerttel lenyűgöző. A stílusos növények, a lenyűgöző termésköszvény, a kerti világítás és az öntözőrendszer barátságos légkört teremt, és a kertet igazi fényponttá teszi. Az ingatlan két parkolóhely és egy dupla garázs teszi teljessé, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. Ez a ház több, mint egy lakóhely – ez egy otthon, tele bájjal, tágassággal és különleges hangulattal. Tökéletes családok számára, akik valami különlegeset keresnek, és egyszerre szeretnék élvezni a magánéletet és az együttlétet. Engedje, hogy magával ragadja ez az egyedülálló ingatlan, és egyeztessen időpontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Részletes felszereltség

- sehr ruhige Lage
  - außergewöhnliche Split-Level-Architektur
  - großzügiger Wohn- Essbereich mit hohen Decken
  - Kaminzimmer
  - Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
  - Gäste- WC
  - Innenliegendes Duschbad
  - Tageslichtbad mit Badewanne
  - vier gut geschnittene Schlafzimmer
  - elektrische Rollläden
  - zwei großzügige Terrassen
  - stufenförmiger weitläufiger Garten
  - Natursteinbrunnen
  - Gartenbeleuchtung
  - Gartenbewässerungssystem
  - teilunterkellert
  - praktischer Waschraum
  - großzügiger Hobbyraum
  - zwei Außenstellplätze
  - Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Sanierungen:

2007 Einbauküche, Bäder & Gäste-WC

2008 Hauseingangstür mit Fingersensor

2008 -2011 alle Fenster 3-fach verglast

2013 Gasheizung & Heizkörper

2015 Kellerdecke gedämmt

2016 Dach & Dachverkleidung

2017 Garten

2020 Terrassentür Verbundsicherheitsglas

**VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen**

## Minden a helyszínról

Mainz-Finthen, der westlichste Stadtteil von Mainz, ist ein lebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Eingebettet in grüne Felder und Streuobstwiesen bietet er sowohl vielfältige Möglichkeiten zur Erholung als auch zur aktiven Teilnahme am Ortsgeschehen durch ein reges Vereinsleben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die attraktive Infrastruktur und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten haben den Ort zu einem beliebten Wohngebiet gemacht. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege sowie der nahe gelegene Gonsenheimer und Ober-Olmer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Ein breites Freizeitangebot sowie weithin bekannte kulinarische Kleinodien wie Steins Traube, Restaurant Hotel Adler oder das Il Mondo runden das attraktive Bild von Mainz-Finthen ab.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Freie Waldorfschule), Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Mainzer Innenstadt ist per Stadtbus, Straßenbahn oder Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.



**VP azonosító: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## 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)