

Mainz - Gonsenheim

# FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 104 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage

**VP azonosító: 25017043A1**



**VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,42 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5**

**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

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

VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Áttekintés

VP azonosító	25017043A1
Hasznos lakótér	ca. 104,42 m <sup>2</sup>
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2027
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 30000 EUR (Eladó)

Vételár	790.000 EUR
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	24.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.11.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2027

VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## 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?

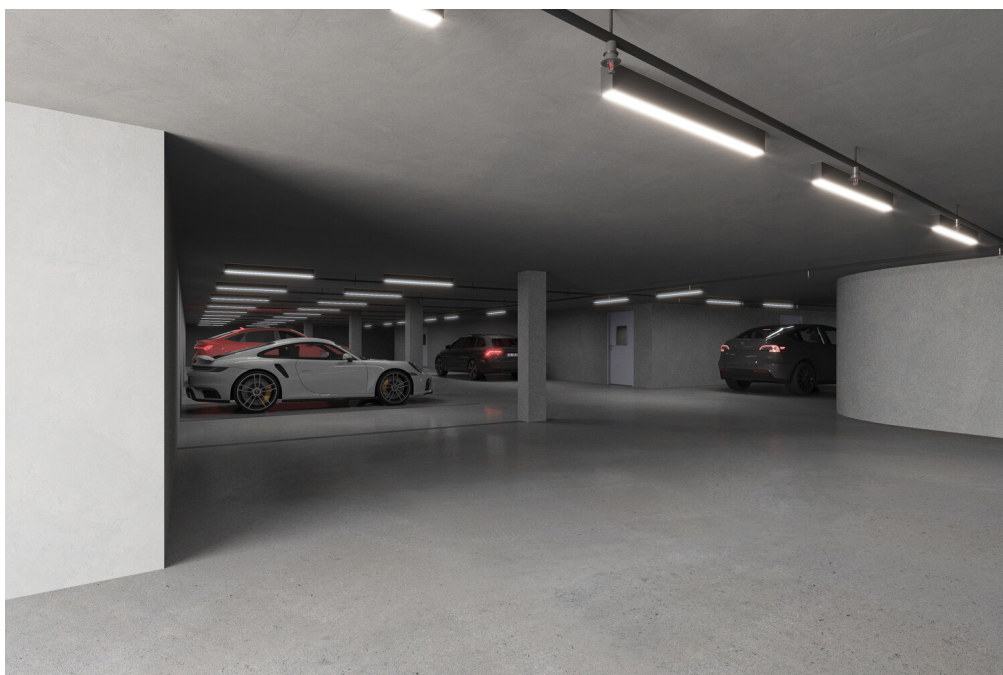
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

# Az ingatlan



## 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)

**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Az elso benyomás

Sie suchen ein exklusives, modernes und lichtdurchflutetes Zuhause in einer der besten Lagen von Mainz-Gonsenheim? Dann wird Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt begeistern.

Nachdem Sie Ihren Wagen sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz abgestellt haben, gelangen Sie ebenerdig mit dem hauseigenen Personenaufzug direkt zu Ihrer Wohnung. Hier erwartet Sie modernes, lichtdurchflutetes Wohnen auf höchstem Niveau.

Diese exklusive Erdgeschosswohnung überzeugt durch großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit eleganter, offener Küche welcher durch große Fensterflächen ein besonders helles Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenso wie vom Schlafzimmer direkt auf die Terrasse, die mit einem stilvollen Schiebepaneel versehen ist und so sowohl Privatsphäre als auch ein offenes Wohngefühl ermöglicht.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Tageslicht-Duschbad überzeugt durch moderne Gestaltung und hochwertige Materialien, ergänzt durch ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist altersgerecht konzipiert und überzeugt durch beste Baumaterialien und eine hochwertige Ausstattung. Parkettböden, großformatige Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsdetails, die Sie hier erwarten.

Das Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt und verbindet moderne Bauweise mit einer besonders attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Zurückgesetzt von der Straße liegen die beiden Mehrfamilienhäuser und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Hier profitieren Sie zugleich von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig die Nähe zur Natur spürbar bleibt.

Mit dieser Erdgeschosswohnung entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Exklusivität und eine erstklassige Lage überzeugt.

**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Részletes felszereltség

- altersgerechte Erdgeschosswohnung ohne Barrieren
- 3,5 Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett,- oder Natursteinbodenbeläge
- dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Tageslicht- Duschbad & Gäste-WC
- Terrasse mit Schiebepaneel
- Abstellraum
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik- Anlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- optional: vier extra breite Tiefgaragenstellplätze (à 35.000€)
- Vorbereitung für E-Ladestation
- optional: Außenstellplatz (á 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Minden a helyszínról

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**VP azonosító: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25017043A1 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## 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)