

Mainz – Weisenau

## Modernes, hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit individuellem Gestaltungspotential

VP azonosító: 25017061



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187,02 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 245 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

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

VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Áttekintés

VP azonosító	25017061	Vételár	899.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 187,02 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Modernizálás / felújítás	2021
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1947	Hasznos terület	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	36.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1947

VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



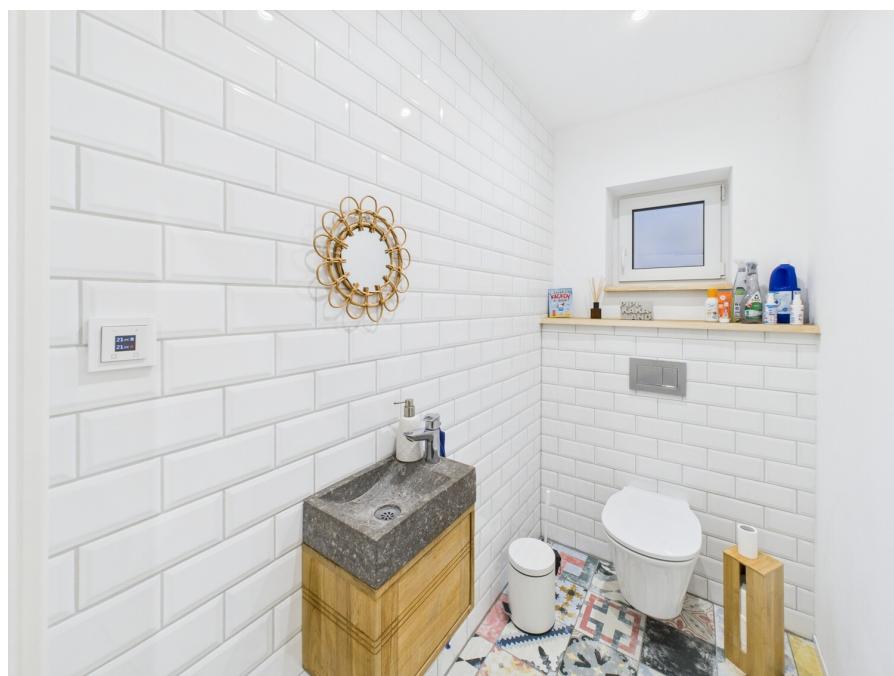
VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



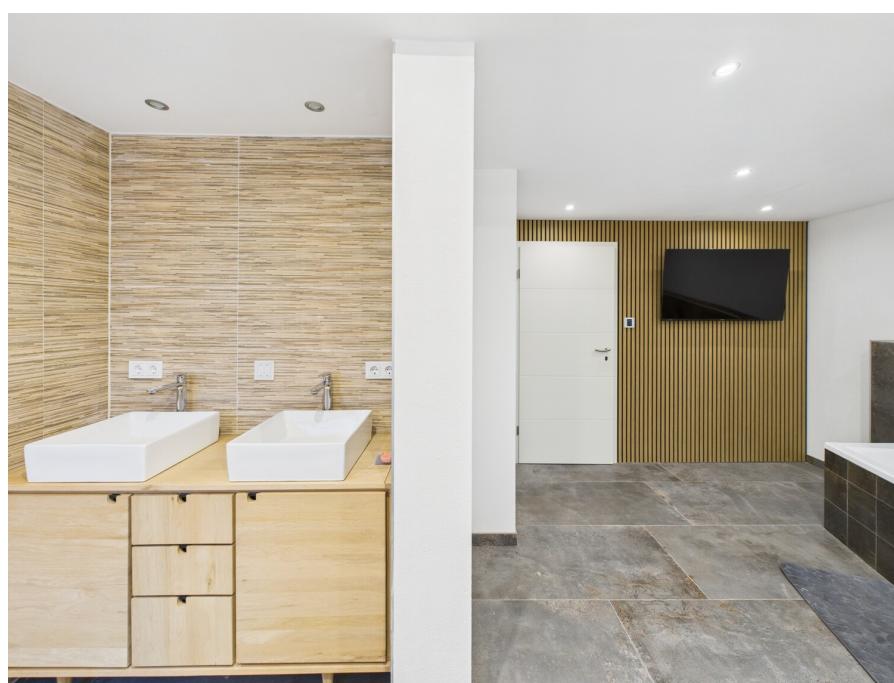
VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



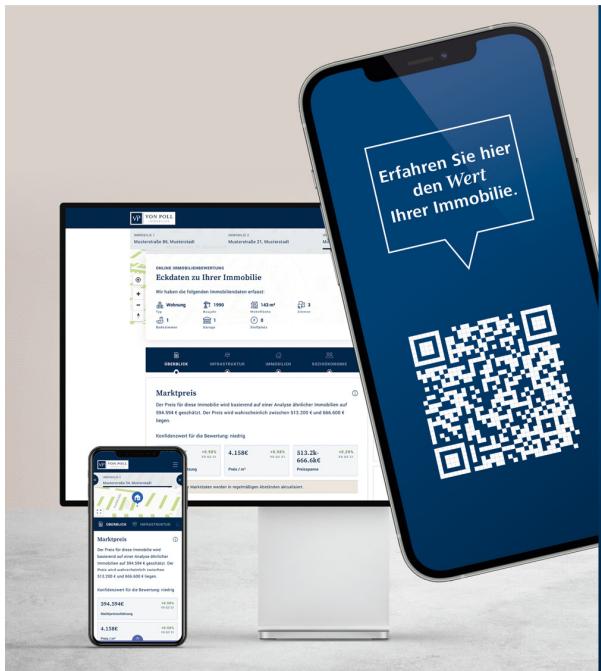
VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017061 - 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)



## 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: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Az elso benyomás

Herzlich willkommen in diesem modernen Einfamilienhaus in begehrter Lage von Mainz-Weisenau, unweit des beliebten Volksparks. Auf einer Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 245 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie hochwertige Sanierung, durchdachte Architektur und die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche noch gezielt einfließen zu lassen.

Das ursprünglich im Baujahr 1945 errichtete Haus wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und um einen großzügigen Anbau erweitert.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich ein einladender Eingangsbereich, der sowohl den Zugang in das unterkellerte Geschoss als auch den Übergang in den großzügigen Wohn- und Lebensbereich ermöglicht. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die hochwertige Wohnküche – das Herzstück dieser Immobilie mit großzügiger Kochinsel, Wärmeschublade und vielem mehr. Die offene Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zum angrenzenden Essbereich, der dank bodentiefer Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen schönen Blick sowie Zugang zur Terrasse bietet. Die Einfassung der Terrasse bietet Raum für ein individuelles Pflanzbeet; der Gartenbereich kann nach eigenen Vorstellungen neu angelegt werden.

Seitlich der Küche befindet sich das Wohnzimmer, das durch seine klare Raumgeometrie eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer: ein großzügiges Kinderzimmer mit Blick zum Anbau, ein ruhiges Schlafzimmer zum Garten hin sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein modernisiertes Badezimmer komplettiert diese Ebene.

Das Dachgeschoss bietet Platz für ein Schlafzimmer mit möglicher Ankleide. Eine Tür führt auf eine mögliche Dachterrasse, deren Realisierung zusätzlichen Wohnwert schafft. Ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, TV-Integration, großer Dusche und Doppelwaschbecken erwartet Sie hier bereits. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen zusätzlichen Luftschutzbunker. Ein Stellplatz auf dem Grundstück ist vorgesehen; die Fläche muss jedoch noch final angelegt werden.

Dieses Einfamilienhaus verbindet hochwertige Sanierung mit hohem Ausstattungsniveau, großzügige Raumarchitektur und individuelles Gestaltungspotenzial zu einer seltenen Wohnglegenheit in Mainz-Weisenau.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau

## Részletes felszereltség

- hochwertige Küche mit großzügiger Kücheninsel ausgestattet mit Dampfgarer, Wärmeschublade, Wasserhahn mit Filtersystem Grohe Blue
- Haussteuerung: KNX System (Gira X1 und Gira S1) - kompatibel mit Alexa, Siri etc.
- Echtholzparkett
- Solarthermie mit Heizung und Warmwasserunterstützung
- Neuer Dachstuhl mit Aufsparrendämmung
- Fußbodenheizung
- Neue Heizungsanlage Gas
- Frischwassерmodul zur Warmwasseraufbereitung
- Fenster mit Fliegenschutz
- vollständig unterkellert
- Luftschutzbunker

**VP azonosító: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Minden a helyszínrol

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: 25017061 - 55130 Mainz – Weisenau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25017061 - 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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