

Mainz – Weisenau

Természetközeli élet - Bájos, családi ház nagy lehetőségekkel és nagy telekkel a mezo szélén

VP azonosító: 25017059



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 214,15 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.028 m²

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Áttekintés

VP azonosító	25017059
Hasznos lakótér	ca. 214,15 m ²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1994
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 99 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.04.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25017059 - 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 | www.von-poll.com/mainz

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

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Az első benyomás

Csendes helyen, egy mező szélén, közvetlenül egy természetvédelmi terület mellett található ez az 1971-ben épült, felújításra szoruló ház, amely hatalmas lehetőségeket kínál családok számára, rengeteg teret biztosítva az egyedi tervezéshez egy szépen parkosított, körülbelül 1028 m²-es telken. A körülbelül 156 m²-es lakóterület hét jól arányos szobára oszlik, így a foház bőséges teret kínál. A hívogató eloszoba és a hozzá tartozó, beépített gardróbszekrénnel ellátott eloszoba közvetlenül a vidám étkezőbe vezet, ahonnan a napsütötte teraszra lehet kijutni. A szomszédos, funkcionálisan felszerelt konyha hatékony elrendezésével és rengeteg tárolóhelyével lenyűgöző. Egy további, rugalmasan alakítható szoba ideálisan kiegészíti ezt a területet. A földszinten egy vendég-WC zuhanyzóval és egy másik világos dolgozószoba biztosítja a további kényelmet. A ház szíve a tágas, kényelmes nappali, padlótól mennyezetig éro ablakokkal. Innen közvetlenül a napsütötte teraszra juthatunk – tökéletes hely a kikapcsolódásra. A szomszédos, tágas kertben csodálatos, idős fák, kerti fészer és rengeteg hely található játékokra, pihenésre vagy kertészkedésre. További előny a közvetlen hozzáférés a szomszédos mezőkhöz és a természetvédelmi területhez – ideális természetkedvelők vagy aktív családok számára. Az emeleten a ház jól megtervezett elrendezése, három arányos hálószobával. Két szobából közvetlen hozzáférés nyílik egy erkélyre, ahonnan lenyűgöző kilátás nyílik a környező zöldterületre. A tágas fő hálószobához egy praktikus tárolóhelyiség is tartozik. Ezt a szintet egy világos, kádval és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba egészíti ki. Az alagsor további teret biztosít két tágas pincehelyiséggel – az egyik közvetlen kertkapcsolattal –, egy kazánházzal és egy sokoldalú hobbiszobával. Ezenkívül ezen a szinten található még egy kádas fürdőszoba és egy potenciálisan bontatlan állapotban lévő konyha is. Az ingatlan egy dupla garázs és két parkolóhely teszi teljessé. 1994-ben egy bővítmény épült, amely külön bejáraton és a foházból is megközelíthető. Ez a bővítmény négy szobából áll, amelyek közül az egyik közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz. Ez a körülbelül 58 m²-es lakótér izgalmas lehetőségeket kínál egy teljes felújítással. A nyugodt, természeti környezet, közvetlenül a természetvédelmi terület mellett, garantálja a magas életminőséget, a nyugalmat és a pihenést. Ugyanakkor kiváló tömegközlekedési kapcsolatok és bevásárlóközpontok közelsége is biztosított. Megfelelő felújítással ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál mindazok számára, akik tágas házat keresnek álomtelekkel. Egyeztessen időpontot megtekintésre még ma, és fedezze fel ennek a kivételes ingatlannak a lehetőségeit.

VP azonosító: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m²
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m² mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze

VP azonosító: 25017059 - 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, ehemaligen 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25017059 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com