

Mainz - Laubenheim

# Abrissgrundstück in gewachsener Lage – mit idealer Bebaubarkeit und sofortigem Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 26017022



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

**VÉTELÁR: 495.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 545 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

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

**VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## Áttekintés

<b>VP azonosító</b>	<b>26017022</b>	<b>Vételár</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Parkolási lehetőségek</b>	<b>1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs</b>	<b>Objektum típusa</b>	<b>Telek</b>
		<b>Jutalék</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Felszereltség</b>	<b>Kert / közös használat</b>

VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim

## 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: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Az also benyomás**

Dieses attraktive Grundstück in Mainz Laubenheim bietet mit einer Fläche von ca. 545 m<sup>2</sup> eine hervorragende Grundlage für die Realisierung eines individuellen Bauvorhabens. Die Lage Am Leitgraben zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gewachsene Strukturen und eine gute Anbindung an die Mainzer Innenstadt aus.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laubenheim Mitte L 26“ und ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der direkten Umgebung prägt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern das Bild.

Gemäß Bebauungsplan gelten folgende Kennzahlen: GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei zulässigen 2 Vollgeschossen. Daraus ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 545 m<sup>2</sup> eine überbaubare Grundfläche von ca. 218 m<sup>2</sup> sowie eine mögliche Geschossfläche von insgesamt ca. 436 m<sup>2</sup>. Dies ermöglicht beispielsweise eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und jeweils rund 218 m<sup>2</sup> pro Ebene.

Die Parameter bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts, sei es ein großzügiges Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein kleines Mehrfamilienhaus im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben.

Die genaue Ausgestaltung der Bebauung sollte im Detail mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt werden, insbesondere im Hinblick auf Baukörper, Abstandsflächen und Stellplatzanforderungen.

Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Ruhe und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Mainzer Innenstadt gewährleistet.

Dieses Grundstück bietet somit eine seltene Gelegenheit, ein Bauvorhaben in gefragter Lage von Mainz Laubenheim zu realisieren und langfristig von einer stabilen Wohnlage zu profitieren.

**VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Részletes felszereltség**

- **Grundstücksgröße ca. 545 m<sup>2</sup>**
- **Bebauung gemäß Bebauungsplan möglich**
- **Allgemeines Wohngebiet WA**
- **GRZ 0,4 entspricht ca. 218 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche**
- **GFZ 0,8 entspricht ca. 436 m<sup>2</sup> Geschossfläche**
- **2 Vollgeschosse zulässig**
- **Flexible Bebauungsmöglichkeiten Einfamilienhaus Doppelhaus**
- **Gewachsene und gepflegte Nachbarschaft**
- **Gute Anbindung an Mainz und Umgebung**

**VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Minden a helyszínrol**

**Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.**

**Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinuferes; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt.**

**Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.**

**Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.**

**VP azonosító: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **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: 26017022 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **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)**