

Mainz - Laubenheim

## Ruhige Lage in Mainz Laubenheim mit Terrasse, Balkon und eigener Garage

VP azonosító: 26017030



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

VÉTELÁR: 410.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 73 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

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

VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Áttekintés

VP azonosító	26017030
Hasznos lakótér	ca. 99,4 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997

Vételár	410.000 EUR
Lakás	Teraszok
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	74.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## 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: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

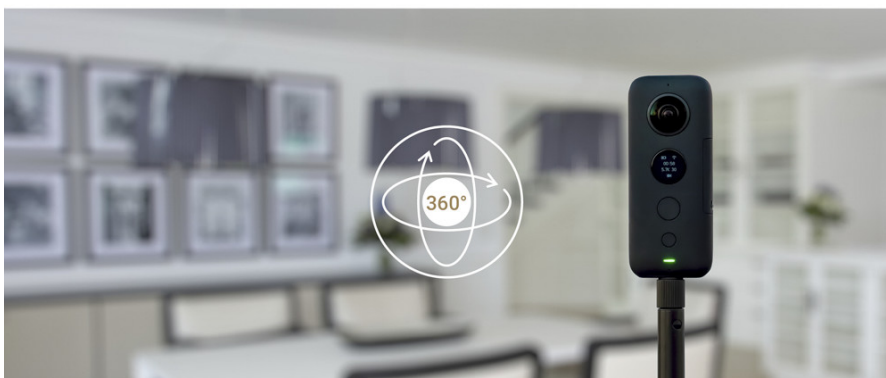
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

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: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Az elso benyomás**

**Besondere Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Garage in ruhiger Lage von Mainz Laubenheim mit einem Wohngefühl wie im eigenen Haus**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mainz Laubenheim erwartet Sie diese besondere Immobilie, die trotz ihrer Einordnung als Eigentumswohnung ein Wohngefühl vermittelt, das dem eines eigenen Hauses sehr nahekommt.**

**Die Einheit erstreckt sich über ca. 99 m<sup>2</sup> gut durchdachte Wohnfläche sowie ca. 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein eigenständiges Zuhause mit überschaubarem Pflegeaufwand schätzen.**

**Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude überzeugt durch eine klare und offene Raumaufteilung sowie helle, gut geschnittene Räume. Der großzügige Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese wurde im Jahr 2024 vollständig neu eingedeckt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Auch der Balkon wurde im selben Jahr erneuert und eignet sich ideal für den Start in den Tag oder ruhige Abende.**

**Ein Balkonkraftwerk trägt zur Energieeinsparung bei und ergänzt den modernen Anspruch der Immobilie.**

**Die Ausstattung wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend gepflegt und teilweise modernisiert. Eine Gastherme wurde 2018 installiert. Die Außenfassade wurde in den letzten Jahren frisch gestrichen und das Garagentor vollständig erneuert.**

**Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Flächen, die sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Hauswirtschaftsbereich nutzen lassen.**

**Ein Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**VP azonosító: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Részletes felszereltség**

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

**VP azonosító: 26017030 - 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 (Stadtbuss, 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: 26017030 - 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: 26017030 - 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)**