

Mainz – Ebersheim

## Exklusives Einfamilienhaus mit Wintergarten, vielseitiger Nutzfläche & Süd-Garten - in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25017029*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,46 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 537 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25017029                             |
| Superficie netta    | ca. 126,46 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 3                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1999                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 775.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Superficie lorda       | ca. 130 m <sup>2</sup>                                                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.07.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 156.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                |

CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem stilvollen und gepflegten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 126,46?m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 537?m<sup>2</sup> ein ideales Refugium für Paare oder kleine Familien bietet. In ruhiger Wohnlage im Jahr 1999 erbaut, präsentiert sich die Immobilie in einem eleganten Erscheinungsbild.

Über den überdachten Eingangsbereich mit einladendem Vordach und wenigen Treppenstufen betreten Sie die geräumige Diele – ein stilvoller Empfang, der Charme mit praktischem Wetterschutz verbindet.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und den bodentiefen Fensterelementen überzeugt. Hier haben Sie ausreichend Platz um mit der Familie am Esstisch schöne Stunden zu verbringen. Die elegante Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung bietet alles, was Sie für kulinarische Genussmomente benötigen.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit elektrischer Beschattung, – ein harmonischer Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort verspricht. Insgesamt stehen Ihnen zwei weitere ansprechend geschnittene Zimmer auf dieser Etage zur Verfügung. Vom komfortablen Schlafzimmer gelangt man ebenfalls direkt in den Wintergarten. Der sonnenverwöhnte Balkon grenzt direkt an diesen Bereich an und eröffnet einen idyllischen Blick in den liebevoll angelegten Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Ein charmantes Gartenhaus bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Das Erdgeschoss wird durch ein stilvolles Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist, ergänzt. Ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Abstellraum sorgen für angenehme Flexibilität im Alltag. Die durchdachte Fertigbauweise wird durch ein solide errichtetes, wohnlich ausgebautes Untergeschoss ergänzt, das Ihnen auf ca. 130?m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, Büro oder Gäste bietet. Hier befinden sich zudem ein großzügiger Abstellraum sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor sowie einen weiteren Außenstellplatz.

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen dieses besonderen Angebots!

**CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim**

## Dettagli dei servizi

- stilvolles Einfamilienhaus
- Fertigbauweise mit massiv gebautem Untergeschoss
- großzügiger Wohn-Essbereich
- zwei gut geschnittene Zimmer
- Fußbodenheizung im EG
- hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste- WC
- Wintergarten (ca. 31,5m²) mit elektrischer Beschattung
- Balkon
- südlicher Garten mit praktischem Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Tor
- Stellplatz
- großzügige Nutzfläche von ca. 130 m² im Untergeschoss
- zwei wohnlich ausgebaute Zimmer im Untergeschoss

**CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim**

## Tutto sulla posizione

Ebersheim - das Tor nach Rheinhessen - ist der Stadtteil mit dem größten Weinanbaugebiet in Mainz. Seine Lagen, die sich bis ins Tal zwischen Harxheim, Mommenheim und Zornheim erstrecken, garantieren eine hervorragende Weinqualität. Das Ortsbild des jüngsten Mainzer Stadtteils ist gemischt. Einerseits gibt es Bauernhöfe, Weingüter und alte Gebäude im Ortskern, andererseits Neubaugebiete mit Reihenhäusern und eine Hochhaussiedlung am Ortsrand. Wohnen und Wohlfühlen, so könnte man Ebersheim treffend beschreiben. Gerade für junge Familien bietet die Stadtnähe inmitten der Natur ein optimales Zuhause. 3 Kindertagesstätten und eine Grundschule sind hier ansässig. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Obwohl Ebersheim als Mainzer Stadtteil über die Jahrzehnte stark gewachsen ist, hat sich der dörfliche Charakter des alten Ortskerns erhalten. Und noch etwas hebt Ebersheim im wahrsten Sinne des Wortes von den anderen Stadtteilen ab: Der höchste Punkt des Mainzer Stadtgebietes ist mit 245 Metern die Ebersheimer Gemarkung „Auf der Muhl“. Das rege Vereinsleben bietet von Radsport über Musik bis hin zu Reitsport und natürlich Fastnacht ein breites Spektrum. Das bunte und abwechslungsreiche Veranstaltungsprogramm in Ebersheim bietet das ganze Jahr über für jeden etwas und macht das „Stadtdorf“ besonders für Neubürger interessant.

### Verkehrsanbindung:

Ebersheim verfügt über eine gute Stadtbusanbindung, die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt ca. 25 Minuten.

Durch den Ausbau der nahegelegenen Autobahn A60, die jedoch aufgrund der topographischen Lage keine Lärmbelästigung darstellt, und der ebenfalls neu errichteten eigenen Autobahnauf- und -abfahrt besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

**CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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