

Mainz – Weisenau

# Maisonette da sogno con vista sul Reno, terrazze sul tetto e un'esperienza abitativa unica

Codice oggetto: 25017055



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

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | 25017055                        |
| Superficie netta    | ca. 180 m²                      |
| Vani                | 5                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 2                               |
| Anno di costruzione | 1992                            |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage, 25000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 825.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 20 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 101.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.03.2029    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



| Immobilie | Marktpreis | Veränderung |
|-----------|------------|-------------|
| 4.150€    | 4.150€     | +1.00%      |
| 512.25€   | 512.25€    | +0.25%      |
| 666.66€   | 666.66€    | +0.00%      |

**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: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà

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



Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Una prima impressione

Benvenuti in questo prestigioso e pregiato appartamento duplex, che offre un'esperienza abitativa unica con circa 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e quattro locali. All'arrivo, l'immobile colpisce per l'ampio garage doppio direttamente di fronte all'ingresso, che garantisce un parcheggio comodo e sicuro in ogni momento. Al piano superiore, si viene accolti da un luminoso ingresso con eleganti piastrelle in marmo. Ai lati si trovano due ampie stanze, che offrono un utilizzo versatile, ad esempio come camere per gli ospiti, uffici o camerette per bambini. La stanza sulla destra vanta una magnifica vista sul verde circostante, che può essere goduta sia dalla stanza stessa che dalla terrazza adiacente. Su questo piano si trovano anche un bagno moderno e una lavanderia. Un piccolo balcone in fondo al corridoio aumenta ulteriormente la sensazione di spaziosità, aggiungendo ulteriore luce e ariosità. Un'elegante scala in marmo conduce al piano superiore, dove vi attendono un ampio e luminoso soggiorno e sala da pranzo. Da qui, si accede direttamente all'ampia terrazza sul tetto, splendidamente progettata, che offre non solo una vista mozzafiato sul Reno, ma anche sulla campagna circostante. Un piccolo laghetto con pesci e una pratica casetta da giardino per la cura delle piante completano armoniosamente questo spazio esterno. Adiacente alla zona pranzo si trova una cucina componibile di alta qualità, perfetta per avventure culinarie, con vista diretta sulle acque del Reno. Anche il soggiorno colpisce per il grande camino aperto, che crea un'atmosfera calda e accogliente. Una camera da letto con accesso diretto al bagno offre un comfort eccezionale. Anche qui sono stati utilizzati materiali di alta qualità come il marmo e il parquet in vero legno. Un'altra stanza, ideale come ufficio o sala lettura, offre accesso alla seconda terrazza sul tetto sul lato opposto dell'appartamento. Questo appartamento duplex vanta un carattere forte e una qualità abitativa distintiva che lo rendono davvero eccezionale. Il moderno riscaldamento a pavimento offre ulteriore comfort, garantendo un calore costante e un clima interno piacevole in tutte le zone giorno. L'edificio è stato costruito nel 1989 e colpisce per la sua architettura senza tempo e gli arredi di alta qualità.

Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Dettagli dei servizi

- Zwei Dachterrassen
- Zwei Balkone
- Hochwertige Einbauküche
- Doppelgarage
- Zwei Tageslichtbäder
- Rheinblick
- Grüne Landschaft
- Gute Energieeffizienz
- Offener Kamin
- Teich auf der Dachterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Marmor- und Parkettböden
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Deckenbeleuchtung

**Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25017055 - 55130 Mainz – Weisenau

## 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)