

Mainz – Finthen

# Appartamento trilocale ristrutturato e luminoso con due balconi, WC per gli ospiti e garage

Codice oggetto: 25017041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 378.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,24 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

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

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25017041
Superficie netta	ca. 91,24 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	378.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	249.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.02.2029	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà





Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



**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)





Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà





Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## 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: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## 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: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## Una prima impressione

Questo appartamento di circa 91,24 m<sup>2</sup>, situato in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1972, è stato ampiamente rimodernato, offrendo una casa moderna con ampi comfort e una planimetria ben progettata. Occupando l'intero terzo piano, l'appartamento offre la massima privacy. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso con un pratico armadio a muro, da cui si accede a tutte le altre stanze. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo open space con cucina attrezzata integrata. Elettrodomestici di alta qualità, ampi spazi di contenimento e la disposizione aperta creano uno spazio in cui cucinare e socializzare si fondono perfettamente. Un punto di forza particolare è il moderno camino elettrico, il cui design pulito non è solo visivamente accattivante, ma contribuisce anche a creare un'atmosfera accogliente e invitante. Le ampie finestre inondano la zona giorno di luce naturale e si aprono su uno dei due balconi, un luogo ideale per godersi l'aria fresca. Due camere da letto ben proporzionate offrono usi versatili: come rifugio privato, ufficio o camera per gli ospiti. Da qui si accede al secondo balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto. Un'illuminazione piacevole e una disposizione pratica semplificano l'arredamento e migliorano l'esperienza abitativa. Il bagno è stato completamente ristrutturato con standard elevati nel 2020. Sanitari moderni, una doccia confortevole, nuovi impianti idraulici e un attacco per la lavatrice offrono un comfort contemporaneo. Un bagno per gli ospiti separato completa il quadro. La ristrutturazione ha incluso anche l'impianto elettrico aggiornato, pavimenti in laminato di facile manutenzione, pareti appena intonacate e controsoffitti modernizzati. Un ascensore per passeggeri offre un comodo accesso all'appartamento. Una cantina privata, l'uso condiviso della lavanderia comune e un garage migliorano ulteriormente l'esperienza abitativa. L'appartamento combina comfort moderni, linee pulite e un'atmosfera piacevole: una casa ideale per coppie, piccole famiglie o single dai gusti esigenti. Prenota una visita personalizzata per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## Dettagli dei servizi

- 3. Stock
- offener Wohn-Essbereich
- zwei gut geschnittene Zimmer
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Elektrokamin
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- zwei Balkone
- Markise
- Kellerabteil
- Wasch & Trockenraum
- Garage ( 20.000 €)
- Hausgeld 583,- € (davon 151,22,- € Instandhaltungsrücklagen)



**Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen**

## Tutto sulla posizione

Mainz-Finthen, der westlichste Stadtteil von Mainz, ist ein lebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Eingebettet in grüne Felder und Streuobstwiesen bietet er sowohl vielfältige Möglichkeiten zur Erholung als auch zur aktiven Teilnahme am Ortsgeschehen durch ein reges Vereinsleben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die attraktive Infrastruktur und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten haben den Ort zu einem beliebten Wohngebiet gemacht. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege sowie der nahe gelegene Gonsenheimer und Ober-Olmer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Ein breites Freizeitangebot sowie weithin bekannte kulinarische Kleinodien wie Steins Traube, Restaurant Hotel Adler oder das Il Mondo runden das attraktive Bild von Mainz-Finthen ab.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Freie Waldorfschule), Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Mainzer Innenstadt ist per Stadtbus, Straßenbahn oder Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Codice oggetto: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25017041 - 55126 Mainz – Finthen

## 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)