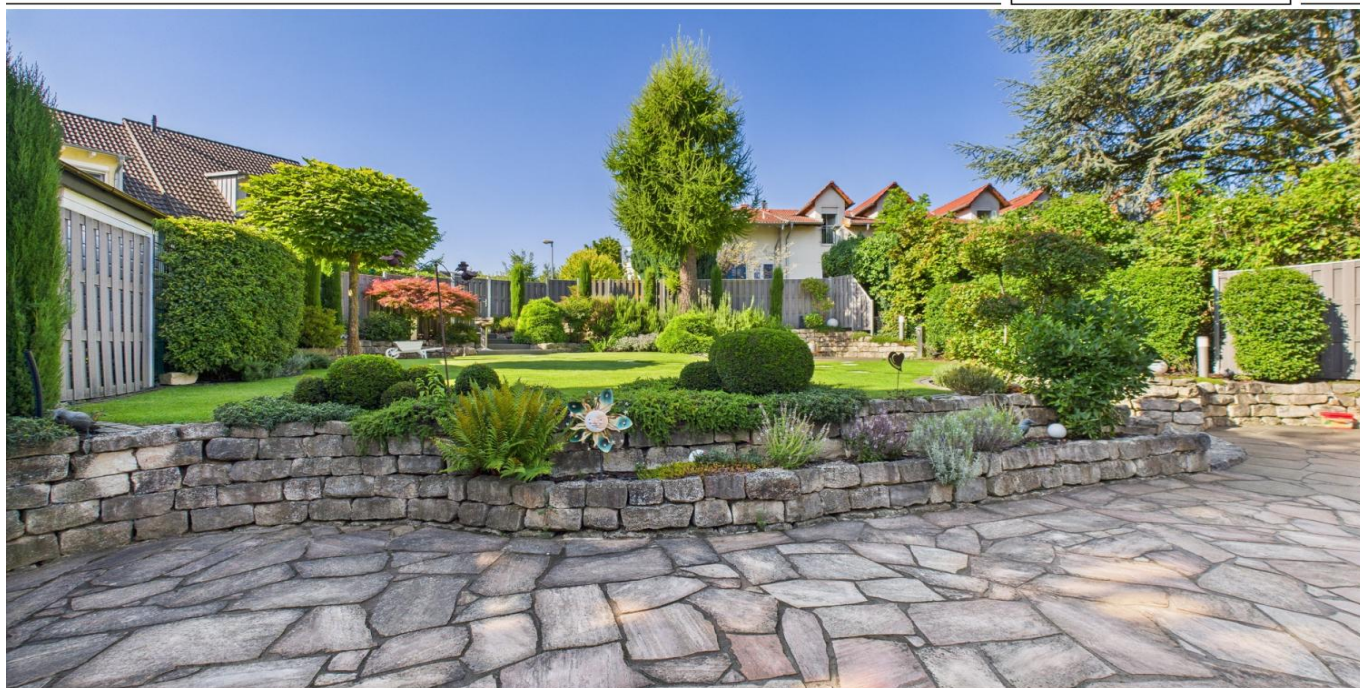


Mainz – Finthen

## Eccezionale casa indipendente con giardino idilliaco e garage doppio - in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25017037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146,05 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25017037 - 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25017037                             |
| Superficie netta    | ca. 146,05 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1977                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.245.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 129.95 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

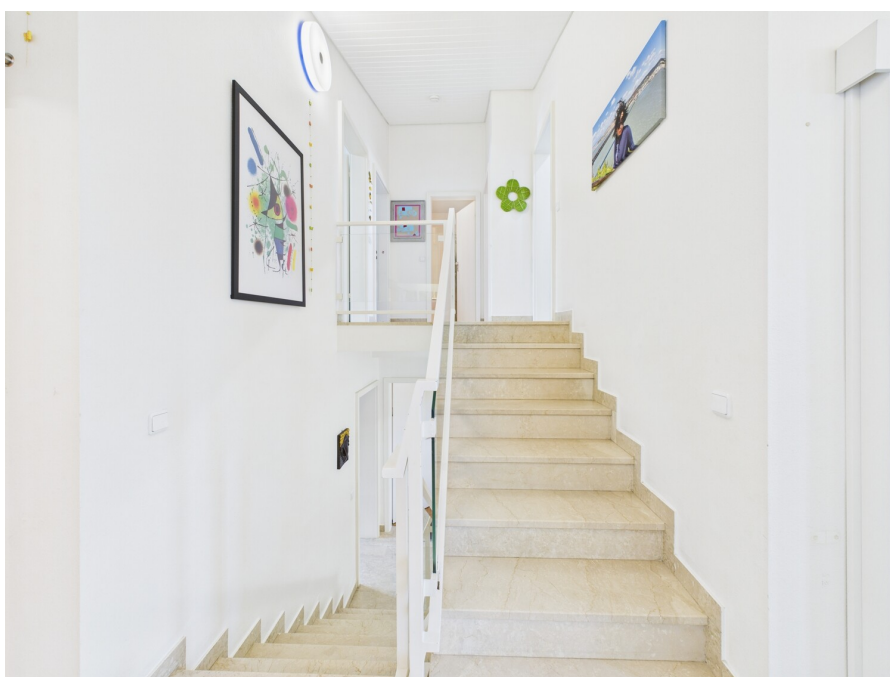
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La proprietà



Codice oggetto: 25017037 - 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: 25017037 - 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente, costruita nel 1977, sorge su un terreno di circa 581 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua architettura senza tempo e il suo esclusivo concetto abitativo. I circa 146 m<sup>2</sup> di superficie abitabile creano un armonioso senso di apertura, luce e comfort. L'ingresso vi accoglie in un'atmosfera accogliente che riflette il carattere della casa: spaziosa, luminosa e progettata con cura. Da qui si apre l'ampia zona giorno e pranzo di circa 38 m<sup>2</sup>, caratterizzata da soffitti alti e finestre a tutta altezza. La vista conduce direttamente alla terrazza e al giardino curato nei minimi dettagli, ideale per serate conviviali o momenti di relax all'aperto. La luminosa cucina con dispensa adiacente è progettata in modo funzionale e offre una splendida vista sul giardino anteriore. Al piano inferiore, accessibile tramite una scala, il soggiorno con camino e accesso a una seconda terrazza invita a trascorrere piacevoli serate accanto al fuoco. Il piano superiore comprende tre stanze ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Due bagni – un bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale con vasca e un bagno con doccia interno – garantiscono comfort a tutta la famiglia. Un WC per gli ospiti nella zona d'ingresso completa l'offerta. Al primo piano interrato si trova un'altra stanza, ideale come camera per gli ospiti o ufficio. Adiacente a questa si trova un pratico ripostiglio con accesso alla terrazza, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e aumenta il comfort abitativo. Una spaziosa lavanderia con spazio per il bucato e le lavatrici completa questo piano. Il secondo piano interrato offre circa 57 m<sup>2</sup> di superficie utile. Qui troverete un'ampia sala hobby, un ripostiglio e il locale caldaia: tanto spazio per l'organizzazione, gli hobby o la progettazione personalizzata. L'ampio spazio esterno colpisce per le due terrazze e il giardino terrazzato. Eleganti piante, un'imponente fontana in pietra naturale, l'illuminazione del giardino e un impianto di irrigazione creano un'atmosfera accogliente e rendono il giardino un vero punto forte. La proprietà è completata da due posti auto e un garage doppio con accesso diretto al giardino. Questa casa è più di un semplice luogo in cui vivere: è una dimora ricca di fascino, spazi ampi e un'atmosfera speciale. Perfetta per le famiglie che cercano qualcosa di straordinario e che desiderano godersi privacy e intimità. Lasciatevi conquistare da questa proprietà unica e fissate un appuntamento per visitarla.

Codice oggetto: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Dettagli dei servizi

- sehr ruhige Lage
  - außergewöhnliche Split-Level-Architektur
  - großzügiger Wohn- Essbereich mit hohen Decken
  - Kaminzimmer
  - Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
  - Gäste- WC
  - Innenliegendes Duschbad
  - Tageslichtbad mit Badewanne
  - vier gut geschnittene Schlafzimmer
  - elektrische Rollläden
  - zwei großzügige Terrassen
  - stufenförmiger weitläufiger Garten
  - Natursteinbrunnen
  - Gartenbeleuchtung
  - Gartenbewässerungssystem
  - teilunterkellert
  - praktischer Waschraum
  - großzügiger Hobbyraum
  - zwei Außenstellplätze
  - Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Sanierungen:

2007 Einbauküche, Bäder & Gäste-WC

2008 Hauseingangstür mit Fingersensor

2008 -2011 alle Fenster 3-fach verglast

2013 Gasheizung & Heizkörper

2015 Kellerdecke gedämmt

2016 Dach & Dachverkleidung

2017 Garten

2020 Terrassentür Verbundsicherheitsglas

Codice oggetto: 25017037 - 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: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 129.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
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: 25017037 - 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)