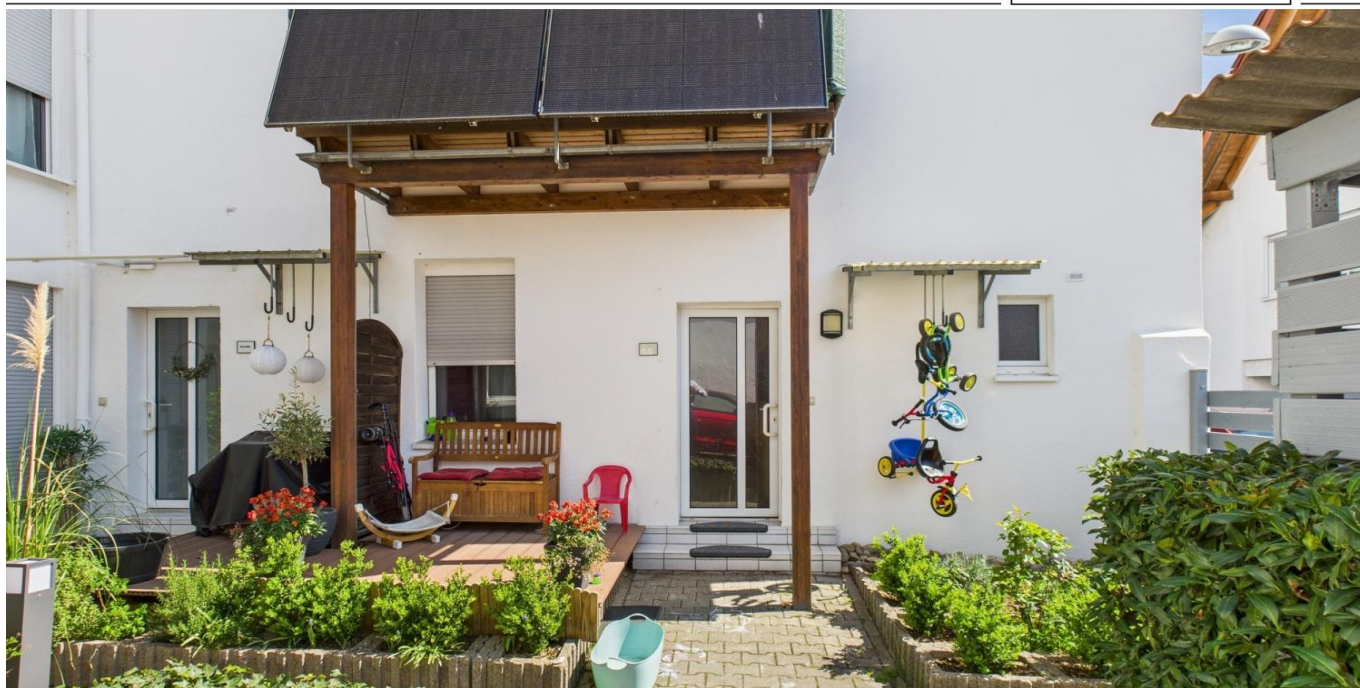


Mainz – Laubenheim

Grazioso appartamento con terrazza, balcone e garage in posizione tranquilla a Mainz-Laubenheim

Codice oggetto: 25017035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,4 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 73 m²

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25017035
Superficie netta	ca. 99,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.02.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Una prima impressione

Appartamento unico con terrazza, balcone e garage in posizione tranquilla a Mainz-Laubenheim: vivere come a casa propria. In una delle zone residenziali più ambite di Mainz-Laubenheim, vi aspetta questa proprietà eccezionale. Pur essendo formalmente classificata come appartamento, offre tutti i comfort e l'atmosfera di una casa. L'unità si trova su un terreno di circa 73 m² e comprende circa 99 m² di spazio abitabile ben progettato, oltre a circa 30 m² di pratico ripostiglio. Ideale per coppie, piccole famiglie o single esigenti che apprezzano una casa elegante e indipendente con esterni a bassa manutenzione: al posto del giardino, avrete a disposizione un prato a bassa manutenzione. Costruito nel 1997, l'edificio vanta una planimetria chiara e aperta con un totale di cinque stanze luminose e ben proporzionate. L'ampia zona giorno e pranzo offre accesso diretto alla terrazza soleggiata, completamente ristrutturata nel 2024, un luogo perfetto per rilassarsi. Anche il balcone, ideale per il caffè mattutino o le serate miti, è stato ristrutturato nello stesso anno. Un impianto fotovoltaico montato sul balcone contribuisce al risparmio energetico e sottolinea la natura sostenibile di questa proprietà. Sono inclusi comfort: una moderna caldaia a gas è stata installata nel 2018, la facciata esterna è stata recentemente tinteggiata e la porta del garage è stata completamente sostituita negli ultimi cinque anni. L'impianto elettrico è stato parzialmente, ma non completamente, modernizzato. Un altro punto di forza: il bagno sarà completamente ristrutturato prima della vendita, quindi potete aspettarvi un bagno come nuovo con un design contemporaneo. L'immobile dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e la possibilità di realizzare un'officina, una sala hobby o un locale tecnico. Un posto auto in garage è naturalmente incluso nell'appartamento. Inoltre, ci sono riserve nel conto dell'associazione dei proprietari di casa (HOA) che saranno trasferite e fungeranno da cuscinetto finanziario.

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Tutto sulla posizione

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 Rheinufer; 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 (Stadtbus, 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.

Codice oggetto: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25017035 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com