

Mainz - Gonsenheim

# FiLaGo - Residenz Altersgerechte, exklusive 104 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Toplage

**Codice oggetto: 25017043B3**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,42 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

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

**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25017043B3	Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Superficie netta	ca. 104,42 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2027		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	24.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2027

Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La proprietà



Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.150€	+1.0%	512.25€	+1.0%
294.290€	+1.0%	666.66€	+1.0%
4.150€	+1.0%		

**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: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

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

Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Una prima impressione

Sie suchen ein exklusives, modernes und lichtdurchflutetes Zuhause in einer der besten Lagen von Mainz-Gonsenheim? Dann wird Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt begeistern.

Nachdem Sie Ihren Wagen sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz abgestellt haben, gelangen Sie ebenerdig mit dem hauseigenen Personenaufzug direkt zu Ihrer Wohnung. Hier erwartet Sie modernes, lichtdurchflutetes Wohnen auf höchstem Niveau.

Diese exklusive Erdgeschosswohnung überzeugt durch großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit eleganter, offener Küche welcher durch große Fensterflächen ein besonders helles Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenso wie vom Schlafzimmer direkt auf die Terrasse, die mit einem stilvollen Schiebepaneel versehen ist und so sowohl Privatsphäre als auch ein offenes Wohngefühl ermöglicht.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Tageslicht-Duschbad überzeugt durch moderne Gestaltung und hochwertige Materialien, ergänzt durch ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist altersgerecht konzipiert und überzeugt durch beste Baumaterialien und eine hochwertige Ausstattung. Parkettböden, großformatige Fliesen in den Bädern, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsdetails, die Sie hier erwarten.

Das Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2027 fertiggestellt und verbindet moderne Bauweise mit einer besonders attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Zurückgesetzt von der Straße liegen die beiden Mehrfamilienhäuser und bieten ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Hier profitieren Sie zugleich von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig die Nähe zur Natur spürbar bleibt.

Mit dieser Erdgeschosswohnung entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Exklusivität und eine erstklassige Lage überzeugt.

**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Dettagli dei servizi

- altersgerechte Erdgeschosswohnung ohne Barrieren
- 3,5 Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett,- oder Natursteinbodenbeläge
- dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Tageslicht- Duschbad & Gäste-WC
- Terrasse mit Schiebepaneel
- Abstellraum
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik- Anlage
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- optional: vier extra breite Tiefgaragenstellplätze (à 35.000€)
- Vorbereitung für E-Ladestation
- optional: Außenstellplatz (à 20.000€)
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- uvm.

**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Tutto sulla posizione

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Codice oggetto: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25017043B3 - 55124 Mainz - Gonsenheim**

## 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)