

Mainz – Weisenau

## Vivere a contatto con la natura - Affascinante casa indipendente con grande potenziale e ampio appezzamento di terreno ai margini di un campo

Codice oggetto: 25017059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 214,15 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25017059 - 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25017059                             |
| Superficie netta    | ca. 214,15 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1971                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 995.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1994                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 99 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.04.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 131.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                             |

Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

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

Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## La proprietà



### 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Una prima impressione

In posizione tranquilla ai margini di un campo, direttamente adiacente a una riserva naturale, questa casa, costruita nel 1971 e da ristrutturare, offre un enorme potenziale per le famiglie, con ampio spazio per la progettazione individuale su un terreno di circa 1.028 m<sup>2</sup> splendidamente curato. Con una superficie abitabile di circa 156 m<sup>2</sup> distribuita in sette stanze ben proporzionate, la casa principale offre ampio spazio. L'accogliente ingresso e l'adiacente corridoio con guardaroba integrato conducono direttamente all'accogliente sala da pranzo con accesso alla terrazza soleggiata. L'adiacente cucina attrezzata, funzionale, colpisce per la sua disposizione efficiente e l'ampio spazio di contenimento. Un ulteriore spazio flessibile completa idealmente questa zona. Un bagno per gli ospiti con doccia e un altro luminoso studio offrono ulteriore comfort al piano terra. Il cuore della casa è l'ampio e confortevole soggiorno con finestre a tutta altezza. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza soleggiata, un luogo perfetto per rilassarsi. L'ampio giardino adiacente vanta magnifici alberi secolari, una casetta da giardino e ampi spazi per giocare, rilassarsi o dedicarsi al giardinaggio. Un altro punto di forza è l'accesso diretto ai campi adiacenti e alla riserva naturale, ideale per gli amanti della natura o le famiglie attive. Al piano superiore, la casa offre una disposizione ben progettata con tre camere da letto ben proporzionate. Due delle camere hanno accesso diretto a un balcone con vista mozzafiato sul verde circostante. La spaziosa camera da letto principale dispone anche di un comodo ripostiglio. Questo piano è completato da un luminoso bagno con vasca e doccia. Il seminterrato offre ulteriore spazio con due ampie cantine, una delle quali con accesso diretto al giardino, un locale caldaia e una versatile sala hobby. Inoltre, questo livello comprende un altro bagno con vasca e una potenziale cucina allo stato grezzo. Un garage doppio e due posti auto antistanti completano la proprietà. Un ampliamento è stato aggiunto nel 1994, accessibile tramite un ingresso separato e dalla casa principale. Questo ampliamento comprende quattro stanze, una delle quali offre accesso diretto alla terrazza. Questa superficie abitabile di circa 58 m<sup>2</sup> offre interessanti possibilità con una ristrutturazione completa. Il tranquillo contesto naturale, adiacente a una riserva naturale, garantisce un'elevata qualità della vita, pace e relax. Allo stesso tempo, potrete beneficiare di ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e della vicinanza ai negozi. Con le opportune ristrutturazioni, questa proprietà offre una rara opportunità per chiunque cerchi una casa spaziosa con un terreno da sogno. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite il potenziale di questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze



**Codice oggetto: 25017059 - 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, ehemaligen 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: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25017059 - 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)