

Stadecken-Elsheim

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in bester Lage von Stadecken-Elsheim

*Codice oggetto: 26017011*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 715.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elshheim**

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

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26017011
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	715.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>65.61 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2017</b>

Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## 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)

The image shows a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen displays a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen displays the website's main content, including a 'Marktpreis' section with a price of 4.550€ and a 'Marktpreis' section with a price of 4.550€.

Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## La proprietà



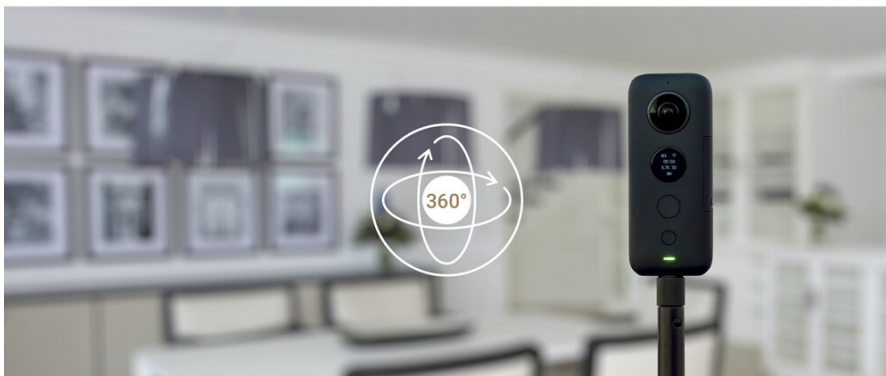
Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim

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

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## Una prima impressione

Inmitten eines ruhigen und familienfreundlichen Neubaugebiets von Stackeden-Elsheim befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2017. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße nahe dem Feldrand verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Das ca. 419 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre und Freiraum für die ganze Familie.

Auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 5 gut geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ob für Familie, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte. Ergänzt wird das Raumangebot durch etwa 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zusätzlichen Stauraum und flexible Verwendungsmöglichkeiten schaffen.

Bereits die Zufahrt überzeugt durch Komfort. Von der Einfahrt gelangen Sie direkt in die Garage mit Zugang ins Haus. Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit hohen Decken und großer Fensterfront. Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine besondere Wohnatmosphäre. Ein stilvoll integrierter Kamin sorgt in den kälteren Monaten für behagliche Wärme.

Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und gewährleistet in allen Räumen eine gleichmäßige Wärmeverteilung. In Kombination mit der modernen Bauweise erfüllt die Immobilie zeitgemäße energetische Standards und überzeugt durch eine sehr gute Energieeffizienz. Eine Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Optimierung der laufenden Kosten bei.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem eine großzügige Küche mit klarer Struktur und viel Platz für kulinarische Entfaltung sowie ein aktuell als Büro genutzter Raum, der auch von 2 Personen komfortabel genutzt werden kann. Ein modernes Gästebad mit Dusche sowie der Heizungsraum mit Gasheizung ergänzen diese Ebene.

Das Obergeschoss besticht durch eine offene Galerie mit Blick in das Wohnzimmer und in den Garten. Hier stehen 3 Schlafzimmer mit angenehmer Größe zur Verfügung. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet zusätzlichen Komfort.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Rund 3 Viertel des Hauses sind von Grünflächen umgeben. Gewachsene Hecken sorgen für eine geschützte Atmosphäre. Eine integrierte Feuer- & Grillstelle schafft ideale Bedingungen für gesellige Abende im Freien.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint durchdachte Architektur, sehr gute Energieeffizienz, zusätzliche Nutzfläche und eine begehrte Lage auf einem ca. 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu einem Zuhause mit hohem Wohnwert.

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## **Dettagli dei servizi**

- **Großzügige Einfahrt**
- **Geräumige Garage**
- **Kamin**
- **Einbauküche**
- **Solarthermie**
- **Großer Garten mit Terrasse**
- **Grillfläche im Garten**
- **Fußbodenheizung auf allen Etagen**
- **Einladendes Wohnzimmer**
- **Homeoffice Zimmer**
- **Gästebad inklusive Dusche**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **Nahe Feldrand**
- **Verkehrsberuhigte Zone**

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Stackeden-Elsheim liegt nur wenige Kilometer von der Bundesautobahn 63 entfernt, über die man die Landeshauptstadt Mainz in weniger als 10 Minuten erreicht. Außerdem führt die Bundesstraße 426 nach Mainz und die Bundesstraße 428 nach Ingelheim durch Stackeden-Elsheim.**

**Mit den Buslinien der Mainzer Verkehrsgesellschaft gelangen Sie bequem zum Mainzer Hauptbahnhof, der sowohl den Fern- als auch den Nahverkehr bedient.**

**Codice oggetto: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## **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: 26017011 - 55271 Stackeden-Elsheim**

## **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)**