

Mainz - Winterhafen

# Wohnen am Rhein: Helle, barrierearme 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen + zwei Tiefgaragenplätzen

*Codice oggetto: 26017019*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 845.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

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

**Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## A colpo d'occhio

|                     |   |                        |   |
|---------------------|---|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26017019                                      | Prezzo d'acquisto      | 845.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 105 m <sup>2</sup>                        | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 2   | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3   | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 2   | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2   | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |
| Anno di costruzione | 2012  |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita) |                        |   |

Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 58.03 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.04.2036        | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|   |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## 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: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## 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)

Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen

## 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: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## Una prima impressione

Diese helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage am Mainzer Winterhafen vereint urbanes Wohnen mit einem besonderen Lebensgefühl in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Sie genießen eine angenehme Ruhe und zugleich einen schönen Blick auf den Winterhafen und das Wasser.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige, klar strukturierte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Wohnbereiche. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon, von dem aus sich ein attraktiver Blick auf den Winterhafen und den Rhein eröffnet – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein weiteres Highlight ist der separate Sonnenbalkon an der Küche, der sich perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne eignet und zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Rückzugsort, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können, sowie über zwei Bäder, die den gehobenen Wohnanspruch unterstreichen.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie sind die beiden nebeneinanderliegenden Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Aufzug, welche für jeweils 35.000 €, mit dazu erworben werden können. Ein in dieser Lage seltenes und äußerst komfortables Ausstattungsmerkmal.

Die Wohnung ist barrierearm gestaltet und bietet damit komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Die gepflegte Wohnanlage ist überwiegend von Eigentümern

selbst bewohnt und zeichnet sich durch eine ruhige, angenehme Nachbarschaft aus.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, hoher Wohnqualität und einer der gefragtesten Wohnlagen von Mainz. Eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige Wohnung in attraktiver Lage am Winterhafen zu erwerben

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## Dettagli dei servizi

- Aufzug
- zwei gut nutzbare Balkone
- ein Balkon mit traumhaftem Rheinblick
- Rollläden in der kompletten Wohnung
- moderne, offene Einbauküche
- gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- modernes Duschbad
- möglicher großer Einbauschränk / Garderobe im Flurbereich
- sowohl das Wohnzimmer als auch ein weiteres Zimmer verfügen über den direkten Zugang auf den Rheinbalkon
- zwei top gelegene, nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze á 35.000 €

**Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## Tutto sulla posizione

Die erst in den letzten Jahren fertiggestellten Luxuswohnungen der Wohnanlage am Winterhafen bieten ihren Bewohnern durch die direkte Lage an der Rheinpromenade und die Nähe zum Volkspark und Rosengarten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen, die in so stadtnaher Lage nur selten zu finden sind.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die lebendige Mainzer Altstadt mit ihren vielfältigen gastronomischen Highlights, einem breiten Kulturangebot und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten.

Der Mainzer Südbahnhof „Römisches Theater“ mit Verbindungen im Minutentakt in alle Richtungen, eine gute Busanbindung sowie die schnell erreichbare Autobahn mit Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet zeichnen das Wohngebiet am Winterhafen zusätzlich aus.

Verkehrsanbindung:

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

**Codice oggetto: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## 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: 26017019 - 55131 Mainz - Winterhafen**

## 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)