

Mainz - Weisenau

# Modernes, hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit individuellem Gestaltungspotential

*Codice oggetto: 26017026*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,02 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26017026 - 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: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26017026	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 187,02 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1947	Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	36.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.12.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1947

Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## 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)

Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26017026 - 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: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem modernen Einfamilienhaus in begehrter Lage von Mainz-Weisenau, unweit des beliebten Volksparks. Auf einer Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 245 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie hochwertige Sanierung, durchdachte Architektur und die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche noch gezielt einfließen zu lassen.

Das ursprünglich im Baujahr 1945 errichtete Haus wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und um einen großzügigen Anbau erweitert.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich ein einladender Eingangsbereich, der sowohl den Zugang in das unterkellerte Geschoss als auch den Übergang in den großzügigen Wohn- und Lebensbereich ermöglicht. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die hochwertige Wohnküche – das Herzstück dieser Immobilie mit großzügiger Kochinsel, Wärmeschublade und vielem mehr. Die offene Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zum angrenzenden Essbereich, der dank bodentiefer Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen schönen Blick sowie Zugang zur Terrasse bietet. Die Einfassung der Terrasse bietet Raum für ein individuelles Pflanzbeet; der Gartenbereich kann nach eigenen Vorstellungen neu angelegt werden.

Seitlich der Küche befindet sich das Wohnzimmer, das durch seine klare Raumgeometrie eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer: ein großzügiges Kinderzimmer mit Blick zum Anbau, ein ruhiges Schlafzimmer zum Garten hin sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein modernisiertes Badezimmer komplettiert diese Ebene.

Das Dachgeschoss bietet Platz für ein Schlafzimmer mit möglicher Ankleide. Eine Tür führt auf eine mögliche Dachterrasse, deren Realisierung zusätzlichen Wohnwert schafft. Ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, TV-Integration, großer Dusche und Doppelwaschbecken erwartet Sie hier bereits. Das

Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen zusätzlichen Luftschutzbunker.

Dieses Einfamilienhaus verbindet hochwertige Sanierung mit hohem Ausstattungsniveau, großzügige Raumarchitektur und individuelles Gestaltungspotenzial zu einer seltenen Wohngelegenheit in Mainz-Weisenau.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

**Codice oggetto: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Dettagli dei servizi

- hochwertige Küche mit großzügiger Kücheninsel ausgestattet mit Dampfgarer, Wärmeschublade, Wasserhahn mit Filtersystem Grohe Blue
- Haussteuerung: KNX System (Gira X1 und Gira S1) - kompatibel mit Alexa, Siri etc.
- Echtholzparkett
- Solarthermie mit Heizung und Warmwasserunterstützung
- Neuer Dachstuhl mit Aufsparrendämmung
- Fußbodenheizung
- Neue Heizungsanlage Gas
- Frischwassermodul zur Warmwasseraufbereitung
- Fenster mit Fliegenschutz
- vollständig unterkellert
- Luftschutzbunker

**Codice oggetto: 26017026 - 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 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: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## 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: 26017026 - 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)