

Mainz - Weisenau

# Modernes, hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit individuellem Gestaltungspotential

*Número da propriedade: 26017026*



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

**PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 187,02 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 245 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Numa vista geral

|                       |                           |                             |   |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 26017026                  | Preço de compra             | 849.000 EUR   |
| Área                  | ca. 187,02 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Quartos               | 5                         | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 4                         | Modernização / Reciclagem   | 2021  |
| Casas de banho        | 2                         | Tipo de construção          | Sólido  |
| Ano de construção     | 1947                      | Área útil                   | ca. 57 m <sup>2</sup>   |
|                       |                           | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes   |

Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 36.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 15.12.2035                    | Classificação energética                                 | A                          |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1947                       |

Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



**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)

| Währung    | 1990    | 1997  | 1999    | 2000  |
|------------|---------|-------|---------|-------|
| Marktpreis | 4.150€  | +1.8% | 512.28€ | +1.8% |
| Kaufpreis  | 666.66€ | +1.8% | 666.66€ | +1.8% |

Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau

## O imóvel



### 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)

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26017026 - 55130 Mainz - Weisenau**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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