

Mainz - Laubenheim

## Ruhige Lage in Mainz Laubenheim mit Terrasse, Balkon und eigener Garage

Número da propriedade: 26017030



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

PREÇO DE COMPRA: 410.000 EUR • ÁREA: ca. 99,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 73 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

- **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: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26017030	Preço de compra	410.000 EUR
Área	ca. 99,4 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1997		

Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	74.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.02.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property valuation report with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**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)

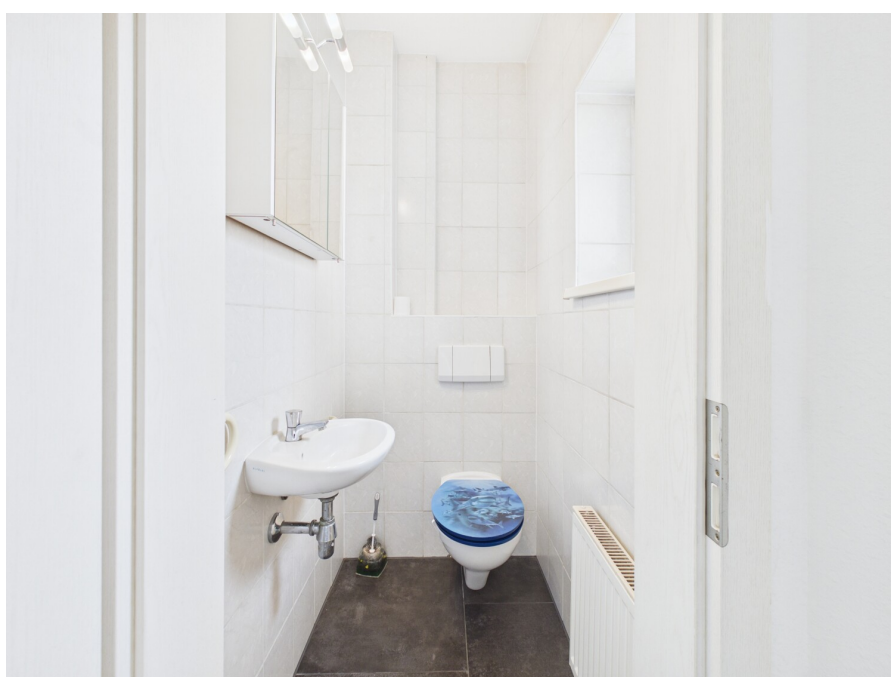
Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

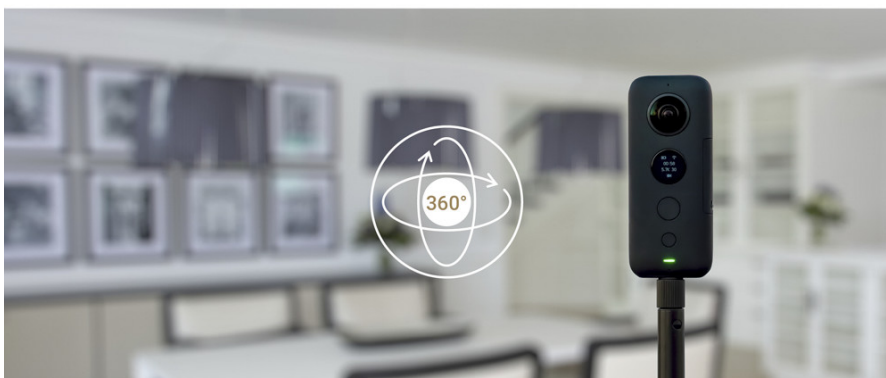
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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](mailto: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: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## Uma primeira impressão

**Besondere Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Garage in ruhiger Lage von Mainz Laubenheim mit einem Wohngefühl wie im eigenen Haus**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mainz Laubenheim erwartet Sie diese besondere Immobilie, die trotz ihrer Einordnung als Eigentumswohnung ein Wohngefühl vermittelt, das dem eines eigenen Hauses sehr nahekommt.**

**Die Einheit erstreckt sich über ca. 99 m<sup>2</sup> gut durchdachte Wohnfläche sowie ca. 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigenutzer, die ein eigenständiges Zuhause mit überschaubarem Pflegeaufwand schätzen.**

**Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude überzeugt durch eine klare und offene Raumaufteilung sowie helle, gut geschnittene Räume. Der großzügige Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese wurde im Jahr 2024 vollständig neu eingedeckt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Auch der Balkon wurde im selben Jahr erneuert und eignet sich ideal für den Start in den Tag oder ruhige Abende.**

**Ein Balkonkraftwerk trägt zur Energieeinsparung bei und ergänzt den modernen Anspruch der Immobilie.**

**Die Ausstattung wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend gepflegt und teilweise modernisiert. Eine Gastherme wurde 2018 installiert. Die Außenfassade wurde in den letzten Jahren frisch gestrichen und das Garagentor vollständig erneuert.**

**Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Flächen, die sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Hauswirtschaftsbereich nutzen lassen.**

**Ein Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Detalhes do equipamento**

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

**Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **Tudo sobre a localização**

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.

Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinuferes; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt.

Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

### **Verkehrsanbindung:**

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

**Número da propriedade: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **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: 26017030 - 55130 Mainz - Laubenheim**

## **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)**