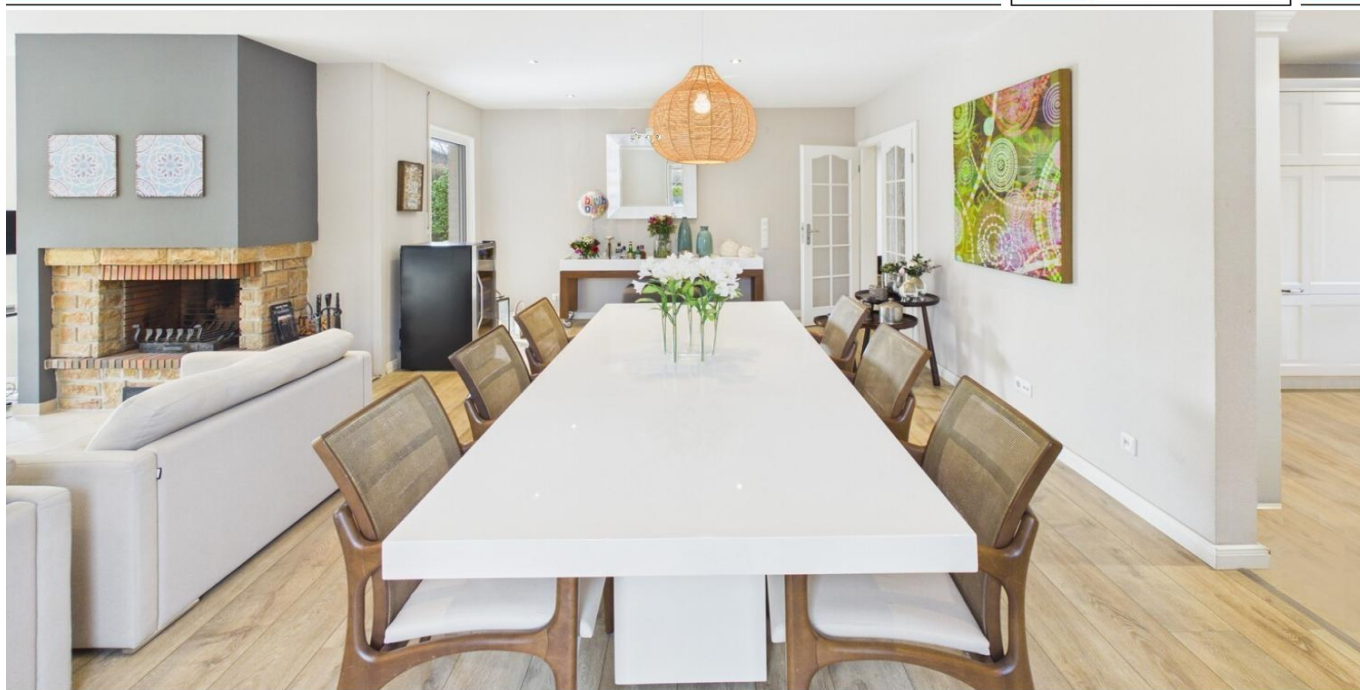


Mainz - Bretzenheim

# Stilvoll kernsanierter Bungalow mit schönem Garten und Garage in begehrter Wohnlage

*Número da propriedade: 26017007*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • ÁREA: ca. 158,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 567 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

- 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: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26017007	Preço de compra	1.245.000 EUR
Área	ca. 158,62 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	2	Área útil	ca. 95 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	175.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.02.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## 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)



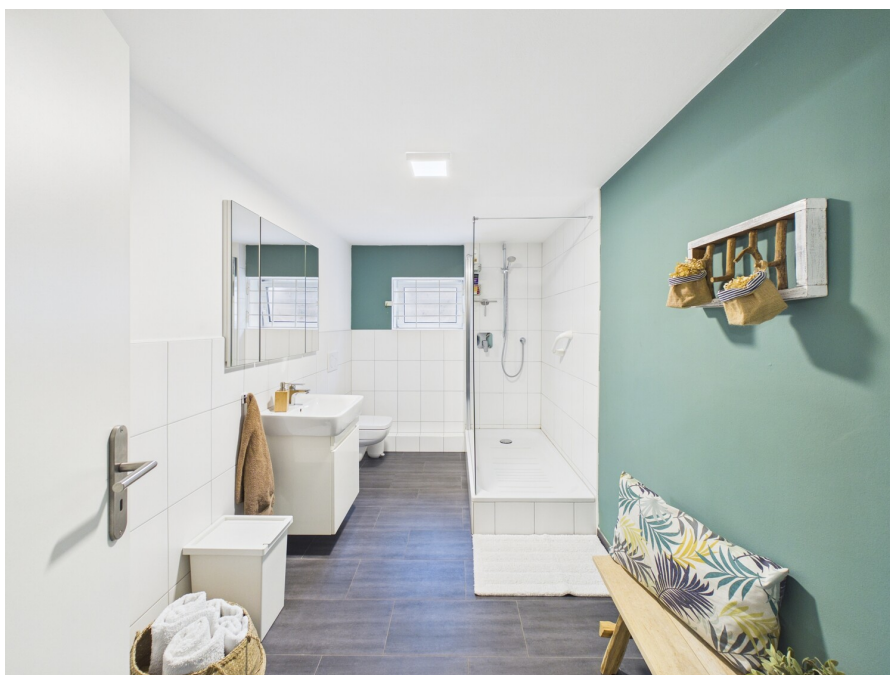
Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim

## 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: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## Uma primeira impressão

Dieser stilvolle Bungalow befindet sich in einer der besonders gefragten Wohnlagen von Mainz-Bretzenheim und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiter modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau neuer Fenster, modernisierte Bodenbeläge sowie die Neugestaltung von Terrasse und Garten. Das Haus präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der Kamin dem Raum eine besondere Wohnlichkeit verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre und viel Raum zur Erholung bietet.

Die angrenzende Küche ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gemeinsames Beisammensein.

Auf der Wohnebene stehen insgesamt drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine klare, zeitlose Gestaltung sowie eine großzügige, bodentiefe Dusche.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zusätzlich. Neben praktischen Nutzflächen befindet sich hier ein wohnlich nutzbares Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Das rund 567 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit der neu gestalteten Terrasse und

dem gepflegten Garten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Freien. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen Nutzflächen von rund 95 m<sup>2</sup> bietet dieser Bungalow großzügigen Raum für individuelles Wohnen – ideal für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause in beehrter Lage von Mainz-Bretzenheim suchen.

**Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## Detalhes do equipamento

- hochwertige Laminatböden
- Kamin
- neu angelegte Sonnenterrasse mit Südausrichtung
- moderne Deckenspots
- großzügiger Wohn-/ Essbereich
- offene, hochwertige Küche
- stilvoll gestaltete Räume
- 2011 umfassende Kernsanierung
- Untergeschoss sowie Fenster nachträglich erneuert

**Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## Tudo sobre a localização

Mainz-Bretzenheim liegt im Süden der Stadt Mainz in günstiger Entfernung zur Universitätsklinik, zur Universität und zur Innenstadt.

Der Stadtteil hat seinen historischen Charakter und ein teilweise dörfliches Ambiente über die Jahrhunderte bewahrt und erfreut sich trotzdem oder gerade deshalb großer Beliebtheit.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Grund- und Gesamtschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu erreichen. Mit seinen zahlreichen Sportvereinen verfügt Bretzenheim über ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot sowie einen Park in unmittelbarer Nähe. Wer es etwas ruhiger mag, findet Entspannung bei ausgedehnten Spaziergängen in den weiten Bretzenheimer Feldern.

Für Feinschmecker gibt es ein reichhaltiges Angebot an schönen Restaurants mit exquisiter Küche.

Verkehrsanbindung:

In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A60 (Mainzer Ring) und das Autobahnkreuz Mainz-Süd, das die A60, die A63 und die B40 miteinander verbindet.

Bus- und Bahnhaltestellen sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Von Mainz-Bretzenheim aus sind die beiden größten Mainzer Bahnhöfe, der Mainzer Hauptbahnhof und das Römische Theater, mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Darüber hinaus verbindet die seit 2016 verkehrende Mainzelbahn den Vorort mit der Universität, dem Campus der Fachhochschule sowie den Stadtteilen Marienborn und Lerchenberg. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 25

Minuten zu erreichen.

**Número da propriedade: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## 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: 26017007 - 55128 Mainz - Bretzenheim**

## 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)