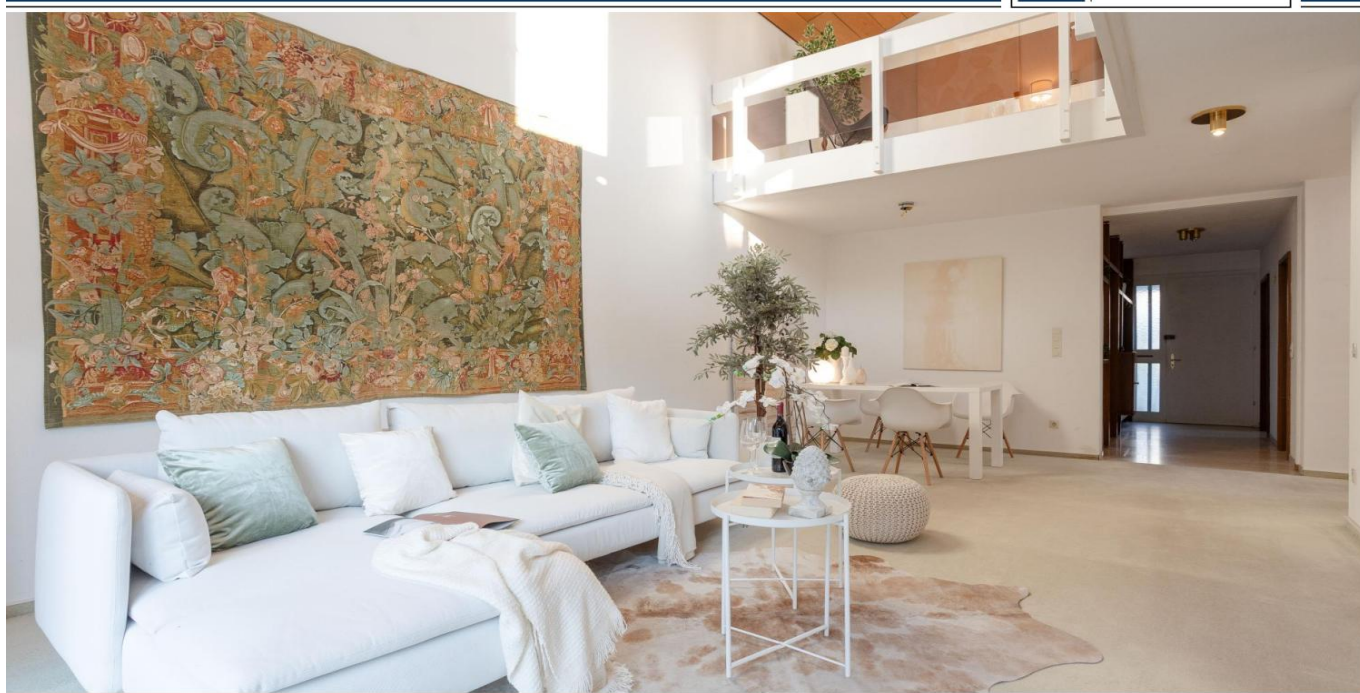


Mainz – Drais

# Lichtdurchflutetes, unterkellertes Reiheneckhaus zum Veredeln mit Garten & Garage - in ruhiger Lage

Objektnummer: 24017065



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017065
Wohnfläche	ca. 143,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1978 in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 143,77 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen und einer Nutzfläche von 73 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 320 m<sup>2</sup> und verfügt über einen schön angelegten Garten. Nachdem Sie Ihr Auto in der Garage geparkt haben, gelangen Sie über einen Zuweg zu Ihrem Haus. Das Reiheneckhaus befindet sich zurückversetzt von der Straße, so dass absolute Ruhe gewährleistet ist. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die geräumige Diele mit Garderobe in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich, welcher durch seine beeindruckend hohen Decken ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit schafft. Ein offener Kamin ergänzt das gemütliche Ambiente und lädt zu geselligen Abenden ein. Von hier aus haben Sie durch die bodentiefen Fenster Zugang zu Terrasse und Garten, die sich ideal zur Entspannung mit der Familie im Freien eignen. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die Küche, welche Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein helles Arbeitszimmer und ein modernes, innenliegendes Bad mit ebenerdiger Dusche. Im 1. Stock des Hauses befindet sich die großzügige Galerie, die das Raumgefühl erweitert und viel Licht in den Wohnbereich lässt. Die drei weiteren Zimmer, sowie das Tageslichtbad mit Badewanne bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für eine Familie. Von der Galerie aus gelangen Sie auf den Balkon der einen wunderbaren Blick in den eigenen Garten ermöglicht. Der helle, wohnlich ausgebaute Kellerraum mit Zugang zum Garten und angrenzendem Duschbad gewährt zusätzlichen Platz und kann individuell genutzt werden, beispielsweise als Hobbyraum oder Gästebereich. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Zu beachten ist, dass das Reiheneckhaus sanierungsbedürftig ist, was zugleich eine Chance für Käufer bietet, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche hinsichtlich der Gestaltung und Renovierung umzusetzen. Dank der massiven Bauweise bietet das Haus eine solide Basis, auf der man aufbauen kann. Legen Sie Wert auf eine ruhige Wohnlage und die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Reiheneckhaus selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- Reiheneckhaus
- Teppichboden & Natursteinboden
- offenes Raumkonzept im EG (Galerie)
- Tageslichtbad mit Badewanne (Oberlicht)
- zwei innenliegende Duschbäder
- offener Kamin
- Balkon
- Terrasse
- Garten mit kleinem Gartenhaus
- vollständig unterkellert
- Garage
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Alles zum Standort

Mainz-Drais, der kleinste der Mainzer Stadtteile, ist ein liebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Als Stadtteil im Grünen, eingebettet in Felder und Streuobstwiesen, bietet Drais viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das rege Vereinsleben bietet aber auch vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv am Ortsgeschehen zu beteiligen. Drais liegt auf einer Anhöhe über Mainz und ist umgeben von den vier Mainzer Stadtteilen Finthen, Bretzenheim, Gonsenheim und Lerchenberg. Drais ist, wie sein größerer und bekannterer Nachbar Mainz-Finthen, vor allem durch Obst- und Gemüseanbau (Kirschen, Spargel, Erdbeeren) geprägt. Aufgrund seiner ruhigen und doch sehr zentralen Lage sowie der attraktiven Infrastruktur und der hervorragenden Naherholungs- und Versorgungsmöglichkeiten hat sich der Ort zu einem der beliebtesten Wohngebiete entwickelt. Ausgedehnte Spazierwege und der nahe gelegene Gonsenheimer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Stadtbus oder dem Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 179.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Objektnummer: 24017065 - 55127 Mainz – Drais

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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