

Stadecken-Elsheim / Elsheim

# Erstbezug! Barrierefreie & exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage am Weinberg gelegen

Objektnummer: 24017046



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

MIETPREIS: 2.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

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

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017046
Wohnfläche	ca. 158,53 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.08.2024
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Garage

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## 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: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## 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: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung wird Sie begeistern! Am Ortsrand von Elsheim, unmittelbar am Weinberg gelegen, erwartet Sie eine barrierefreie Erdgeschosswohnung. Das Neubau-Zwei-Parteienhaus verfügt über einen gemeinsamen Hauseingang. In Ihre Wohnung eingetreten befinden Sie sich in Ihrer Diele. Eine praktische Garderobe steht Ihnen zu Ihrer Linken zur Verfügung. Der offen gestaltete Wohnbereich erstrahlt durch seine bodentiefen Fensterfronten, welche zudem einen wunderschönen Weitblick in die Weinberge ermöglichen. Von hier gelangen Sie auf Ihre großzügige Terrasse und in den Garten, dort können Sie sich Ihre Sommeroase gestalten und dank Ambientebeleuchtung perfekt in Szene setzen. In der Wohnküche ist bisher keine Küche verbaut, sodass Sie hier Ihren Wünschen freien Lauf lassen können. Angrenzend steht Ihnen ein großer Abstellraum zur Verfügung, welcher neben zusätzlichem Stauraum über einen Zugang in den gemeinschaftlich genutzten HRW-Raum bietet, dort können Sie Waschmaschine und Trockner platzieren. Das großzügige Schlafzimmer hat einen exklusiven Zugang in Ihr Wellness-Bad. Es verfügt über Tageslicht und ist sowohl mit einer Eckbadewanne als auch mit einer Regendusche ausgestattet. Des Weiteren besteht hier die Stellmöglichkeit einer Sauna. In der Wohnung stehen Ihnen außerdem ein weiteres Zimmer, mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten und ein praktisches Gäste-WC, ebenfalls mit einer bodengleichen Regendusche ausgestattet, zur Verfügung. Dieses Mietangebot wird abgerundet durch eine äußerst großzügige Garage, mit Möglichkeit eine Wallbox zu verbauen, sowie direktem Zugang auf eine Terrasse. Diese Neubau-Wohnung lässt keine Wünsche offen und überzeugt mit seinem offenen, durchdachten Wohnkonzept, hochwertigen Ausstattungen, Garten- und Garagennutzung. Außerdem handelt es sich dank exzellenter Dämmung, Photovoltaik-Anlage und Luft-Wärme-Pumpe um ein Niedrig-Energie-Haus mit KfW 40+ Gebäudestandard. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- offener Wohnbereich
- Wannen- und Duschbad
- barrierefrei
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- dreifachverglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Garten und Terrassennutzung
- hochwertige Fliesen und Designboden
- Garage mit mit Möglichkeit eine Wallbox zu verbauen

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Alles zum Standort

Etwa 15 km südwestlich von Mainz bildet die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim das Zentrum des Weinbaugebietes Rheinhessen. Die Selz teilt die Gemeinde in den nördlichen Ortsteil Elsheim und den südlichen Ortsteil Stackeden. Stadtnahes Wohnen im Grünen, verbunden mit einer guten infrastrukturellen Anbindung in unmittelbarer Nähe zur A 63, sorgen für eine attraktive Wohnsituation. Mit seinen zahlreichen Straußwirtschaften und Wanderwegen erfreut sich der Ort wachsender Beliebtheit. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen im Nachbarort. Dies unterstreicht die außerordentlich gute Infrastruktur des idyllischen Ortes.

Objektnummer: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 7.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 vorbehalten 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: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## 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)