

Stadecken-Elsheim / Elsheim

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

Property ID: 24017046



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

RENT PRICE: 2.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## At a glance

Property ID	24017046	Condition of property	First occupancy
Living Space	ca. 158,53 m <sup>2</sup>	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Available from	01.08.2024	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.06.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property



Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property



Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property



Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property



Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property



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)

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## The property

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)

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## A first impression

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.

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## All about the location

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.

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Other information

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 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.

Property ID: 24017046 - 55271 Stackeden-Elsheim / Elsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)