

Mainz – Mombach

Charmantes, unterkellertes Reihenmittelhaus zum Veredeln mit gemütlichem Innenhof & Doppelgarage

Property ID: 24017079



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,15 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 273 m²

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

At a glance

Property ID	24017079
Living Space	ca. 101,15 m ²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1925
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	315.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1982
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 74 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	191.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



**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



Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property



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

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/mainz

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1925, auf einem Grundstück von ca. 273 m², das sich in einer ruhigen Wohnlage von Mombach befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 101 m² verteilt auf acht Zimmer, was für ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung sorgt. Über den kleinen Vorgarten und wenige Stufen erreichen Sie den Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses. Das gemütliche Wohnzimmer bietet viel Raum für gesellige Abende. Zudem finden Sie auf dieser Ebene das Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Über die Diele erreicht man den gemütlichen Innenhof des Hauses, welcher über eine Beetfläche verfügt, die sich hervorragend zur Gartengestaltung eignet. Von hieraus gelangen Sie zur praktischen Waschküche, einem Abstellraum und dem Lagerraum sowie zu den zwei Garagen, die einen sicheren Stellplatz bieten und ebenso als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden können. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Etage ihres Hauses. Das Obergeschoss besteht aus zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, die flexiblen Gestaltungsspielraum bieten. Hier befinden sich zudem die praktische Einbauküche und das gemütliche Esszimmer. Diese Etage wird durch ein weiteres Gäste- WC ergänzt. Unter dem Dach wurden zwei weitere Zimmer wohnlich ausgebaut und bieten zusätzliche ca. 30 m² Nutzfläche. Diese Fläche kann optimal als Arbeitsbereich oder weitere Schlafzimmer genutzt werden. Das Raumangebot dieses Hauses wird durch die Nutzfläche der Werkstatt und des Heizungsraums von ca. 44 m² im Untergeschoss abgerundet. Zu beachten ist, dass das Reihenhaus sanierungsbedürftig ist, was Ihnen jedoch die Möglichkeit eröffnet, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen zur Umsetzung zu bringen und es nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Dieses charmante Haus eignet sich gleichermaßen für Familien wie auch für Paare, die das Besondere suchen und Freude daran haben, ihre Wohnideen in die Tat umzusetzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Reihenmittelhaus selbst zu überzeugen.

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

Details of amenities

- ruhige Wohnlage
- Reihenmittelhaus
- 8 Zimmer
- ca. 30 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im DG
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zwei Gäste-WCs
- Einbauküche
- gemütlicher Innenhof mit Beetfläche
- Waschküche, Abstellraum & Lagerfläche (ca. 20 m² Nutzfläche zusätzlich zur angegebenen Nutzfläche)
- zwei Garagen
- unterkellert
- sanierungsbedürftig

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in Mombach im Norden von Mainz in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer. Im Süden an Gonsenheim und im Osten an die Neustadt grenzend, zeichnet sich Mombach durch die Nähe zu Naturschutz- und Waldgebieten und eine gute Infrastruktur aus. Der historisch gewachsene Stadtteil bietet seinen Bewohnern kulturelle Möglichkeiten, ein aktives Vereinsleben (z.B. die mit Begeisterung gelebte Fastnacht) und vielfältige Sportmöglichkeiten, u.a. Rad- und Wanderwege sowie ein Hallen- und Freibad. In der Halle 45 finden regelmäßig Konzerte statt und wer einfach nur entspannen möchte, kann dies am angrenzenden Rheinufer tun. Für den täglichen Bedarf ist mit großen Supermärkten, Baumärkten, Schulen, Kindergärten und Apotheken bestens gesorgt. Die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahn machen Mombach zu einem attraktiven Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz.

Verkehrsanbindung: Mombach zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz aus. So verkehren in Mombach mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und es gibt einen Bahnhof. Wer gerne mit dem Auto fährt, ist in wenigen Minuten in der Mainzer Innenstadt und durch die günstigen Anbindungen an die Autobahnen A643, A66 und A60 schnell auf den Fernstraßen in alle wichtigen Richtungen. Besonders gut ist die Anbindung über die Schiene: Von Mombach aus erreicht man mit der Bahn Mainz, Alzey, Bingen und Koblenz.

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Property ID: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com