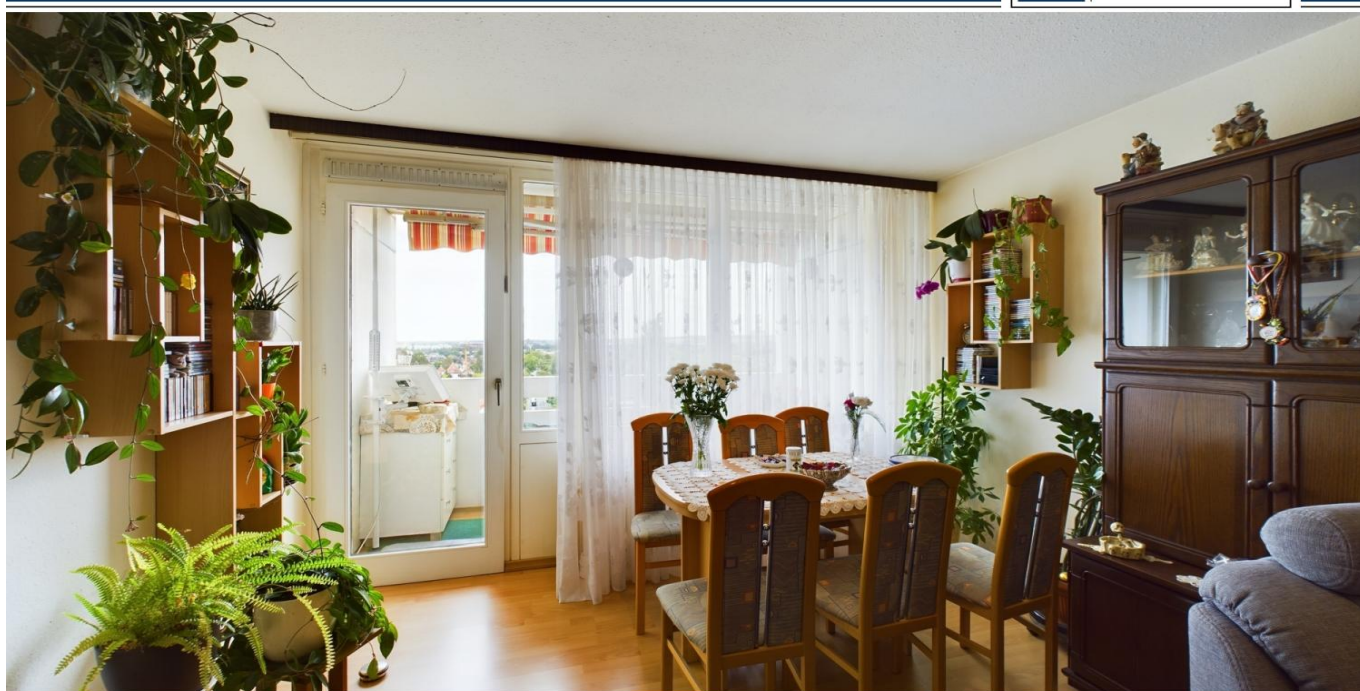


Mainz – Gonsenheim

# Charmante, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkonen & Tiefgaragenstellplatz - für Kapitalanleger

Número de propiedad: 24017049



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

PRECIO DE COMPRA: 257.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24017049
Superficie habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Piso	7
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	257.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 2 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad



**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 de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propiedad

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](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Una primera impresión

In einer ruhigen Lage am beliebten Gonsenheimer Wald befindet sich diese gepflegte Wohnung im siebten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Die Wohnfläche beträgt ca. 91 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gutgeschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine komfortable Ausstattung. Von der Diele aus gelangen Sie in alle Zimmer. Die Küche gewährt ausreichend Platz zum Kochen und ist mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet und hat direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hieraus gelangen Sie durch die bodentiefen Fensterelemente auf den Süd-Balkon, welcher Ihnen einen wunderschönen Weitblick über Mainz Gonsenheim bietet. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet die notwendige Ausstattung für den täglichen Wohnkomfort. Mit ca. 17 m<sup>2</sup> besticht das gemütliche Schlafzimmer ebenfalls durch einen Zugang zum zweiten Balkon, von dem Sie Ihren Blick über den Lennebergwald bis zum Taunuskamm schweifen lassen können. Abgerundet wird das Platzangebot der Wohnung durch ein helles Arbeits-/ Kinderzimmer, einen Abstellraum und ein Gäste-WC. Durch einen Personenaufzug gelangen Sie bequem in die Etage auf der die Wohnung liegt und erreichen auch den Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie den Tiefgaragenbox. Das Umfeld bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, sei es bei ausgedehnten Spaziergängen im Gonsenheimer Wald oder sportlichen Aktivitäten in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal als Investition für Kapitalanleger, die zuverlässige Mieter zu schätzen wissen. Die Wohnung wird mit einem unkündbaren Mietvertrag zum Verkauf angeboten. Die derzeitigen Eigentümer werden Ihnen als sympathische, solvente Mieter erhalten bleiben. Eine Kaltmiete ist angedacht mit 980,-€ + 70,-€ für die Garage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern.

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Detalles de los servicios

- Kellerraum
- Wasch-/ Trockenraum
- Tiefgaragenbox (15.000€)
- neuer Personenaufzug (2023)
- Einbauküche
- 2 Balkone mit Markise
- Gäste-WC
- Abstellraum

Die derzeitigen Eigentümer werden als Mieter (unkündbarer Mietvertrag) in der Wohnung bleiben und eine Kaltmiete von 980,-€ + 70,-€ (Garage) zahlen.

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Todo sobre la ubicación

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Verkehrsanbindung: Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 de propiedad: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)