

Mainz – Weisenau

# Charmantes EFH mit ELW & vielen Möglichkeiten auf großem Grundstück in begerhrter Blicklage

????????? ??????????: 24017063



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

???? ??????: 975.000 EUR • ??????????: ca. 215,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ?????: 1.058 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017063	????? ???????	975.000 EUR
????????????	ca. 215,5 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????? ?????????????	1982		
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	05.02.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	



???????? ?????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



???????? ?????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????





???????? ?????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????





???????? ?????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



??????? ????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????





???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????

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)



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

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

??????? ???????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

??? ?????? ???????????

Dieses Angebot wird Sie begeistern! Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1982 auf einem Grundstück von ca. 1058 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in Feldrandlage und bietet aufgrund seiner großzügigen Wohnfläche von 215,50 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien. Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die sich optimal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Die Raumaufteilung ermöglicht die Nutzung als Zweifamilienhaus, denn insgesamt stehen Ihnen zwei Küchen und drei Badezimmer zur Verfügung. Diese sind funktional eingerichtet um den täglichen Bedürfnissen gerecht werden. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkon-/Terrassenbereiche, die zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bieten. Hier können Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder gesellige Grillabende veranstalten. Das Highlight dieses Angebots ist der große Garten. Er bietet durch seine Größe zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner und ist ideal für Kinder zum Spielen geeignet. Nach Einholung einer Baugenehmigung ist dort auch die Realisierung einer weiteren Immobilie möglich. Im Untergeschoss finden Sie neben ausreichend Stauraum ein Zimmer, welches Sie als Gästezimmer nutzen können, als auch einen Hobbyraum, den Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Darüber hinaus steht Ihnen weiterer Stauraum in Form einer Garage, als auch Stellplätze für Ihren Fuhrpark auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

????????????????? ??? ??????????

- 7 Zimmer
- 2 Küchen
- 3 Bäder
- Terrasse und Balkon
- Wall-Box
- Garage + Stellplätze
- Möglichkeit zur Nutzung als ZFH



??????? ????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

??? ??? ??? ????????????

Mainz-Weisenau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und dennoch ruhigen und grünen Vorortes. Nur wenige Schritte vom Volkspark, dem idyllischen Rosengarten (der grünen Lunge von Mainz) oder dem beliebten Steinbruch entfernt, kann man zu jeder Jahreszeit farbenfrohe und belebende Spaziergänge unternehmen oder sich beim Joggen sportlich betätigen. Ein buntes Spektrum an Vereinen, die musikalisch, kulturell, sportlich aber auch gesellschaftlich überzeugen, wird geboten. Darüber hinaus bietet Weisenau eine gute Infrastruktur mit diversen Ärzten, zwei Grundschulen, fünf Kindertagesstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Verkehrsanbindung: Die Autobahn A60 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten und die Wiesbadener Innenstadt in nur 20 Minuten. Die Haltestellen der Buslinien 62, 63, 65 und 92 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die Mainzer Innenstadt sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

??????? ????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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. 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.



???????? ??????????: 24017063 - 55130 Mainz – Weisenau

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

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)