

Mainz – Winterhafen

# Luxuriöse, barrierefreie Wohnung mit lichtdurchflutetem Wohnzimmer und traumhaftem Rheinblick!

???????? ??????????: 24017032



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

???? ??????: 1.085.000 EUR • ??????????: ca. 99,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

???????? ??????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017032	????? ???????	1.085.000 EUR
????????????	ca. 99,5 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	2014	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ???????, 35000 EUR (???????)	???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????????? ???	???????? ???????	53.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	09.09.2024	???????????	
???????????????????		?????????????	B
???????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????????????	???????????	

??????? ????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ????????



???????? ??????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ?????????



**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)



??????? ???????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ????????



??????? ????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ????????





???????? ??????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ???????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

?? ????????

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)

??????? ????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

In einer Lage, von der andere nur träumen können, befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage am Mainzer Winterhafen eine Traumwohnung mit viel Wohnqualität und dem Privileg des Rheinblicks. Sie wohnen im dritten Obergeschoss auf ca. 100 m<sup>2</sup> direkt am Rheinufer. Die Wohnung, die derzeit an eine gepflegte, seriöse Einzelperson vermietet ist, erreichen Sie barrierefrei vom Eingangsbereich aus mit dem Aufzug. Die Kaltmiete beträgt € 2.280,- + € 300,- für die beiden Tiefgaragenstellplätze. Hinter dem Eingangsbereich erwartet Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Zimmer erreichbar sind. Rechter Hand befindet sich das lichtdurchflutete, 18,5 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemütlichen, 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Diesen erreichen Sie auch vom angrenzenden Raum aus, der individuell als Hobbyraum, Büro oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Außerdem befindet sich in diesem Raum noch ein kleiner Abstellraum mit praktischem Waschmaschinenanschluss. Als individuelle Möglichkeit bietet sich hier die Zusammenlegung dieser beiden Räume an, sollten Sie ein größeres Zimmer wünschen. Nebenan befindet sich ein kleines Bad, das für Gäste oder Kinder zur Verfügung steht. Sie selbst erwartet in dieser grandiosen Wohnung ein 9 m<sup>2</sup> großes, modernes Tageslichtbad mit großer Dusche und Badewanne. Doch nun zum Highlight dieser Immobilie, denn am Ende des Flures erwartet Sie schließlich ein wunderschöner, lichtdurchfluteter 37 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit neuwertiger, stilvoller Einbauküche und moderner Ausstattung. Besonders exklusiv ist der direkte Zugang zum zweiten, noch größeren Balkon mit ganzen 15 m<sup>2</sup> und unvergleichlichem Panoramablick auf die Rheinanlagen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Durch die regenerative Kraft-Wärme-Kopplung wird die Wohneinheit nicht nur beheizt, sondern auch mit Strom versorgt, so dass der Energieverbrauch nur 53,3 kWh pro m<sup>2</sup> beträgt. Gleichzeitig bietet diese Heizung den Vorteil, dass mit nachwachsenden natürlichen Brennstoffen umweltfreundlicher und schadstoffärmer geheizt wird. Wer eine altersgerechte Wohnung in absoluter Top-Lage im Zentrum von Mainz sucht, sollte hier nicht zu lange warten. Abgerundet wird dieses Angebot mit Seltenheitswert durch zwei Tiefgaragenstellplätze in bester Lage sowie einen eigenen Kellerraum. Kontaktieren Sie uns am besten noch heute und lassen Sie sich vor Ort von dieser Immobilie begeistern. Wir beraten Sie gerne!

??????? ????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

- derzeit an eine sehr gepflegte, seriöse Einzelperson vermietet
- Kaltmiete: 2.280,-€ + 300,-€ für beide Duplex-Stellplätze
- zentrale Innenstadtlage - Rheinblick
- dritte Etage mit Aufzug
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Kraft-Wärme-Kopplung heizt umweltfreundlicher und führt zu niedrigem Energieverbrauch
- großer Balkon mit Rheinblick
- kleiner Balkon auf der Südseite
- barrierefrei durch Etagenaufzug
- großer Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche
- Tageslichtbad Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Flurbereich mit Zugang zu allen Zimmern
- individuell nutzbarer Gäste-/ Arbeitsraum
- Abstellraum mit separatem Waschmaschinenanschluss - Möglichkeit der Zusammenlegung mit dem Gästeraum
- Kellerraum
- zwei sehr gut gelegene Duplex-Stellplätze



??????? ???????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

Der Winterhafen, welcher zu einer der beliebtesten Wohnlagen von Mainz gehört, bietet seinen Bewohnern durch die direkte und einmalige Lage an der Rheinpromenade einen unvergleichbaren Blick auf den Rhein. Die vorherrschende Architektur ist modern. Nicht nur der Rhein, auch die Nähe zum Volkspark und dem Rosengarten garantieren höchste Lebensqualität. Diese Nähe zur Natur gibt es sonst nur selten in ähnlich stadtnahen Gegenden. Sie sind nur wenige Gehminuten entfernt von den Haupttreffpunkten der Mainzer, dem atemberaubenden Mainzer Dom und dem Marktplatz! Hier in der quirligen Altstadt finden Sie ein breites Kulturangebot und attraktiven Einzelhandel. In direkter Nachbarschaft haben Sie Möglichkeiten beispielsweise zum Tennisspielen oder zum Rudern. Ausgezeichnete Gastronomien mit Außenbewirtschaftung, wie das Hyatt und das Bootshaus, sowie viele weitere gute Restaurants unter anderem in der nahegelegenen Augustinerstraße sorgen für genussvolle Abende. Der nächste Lebensmittelmarkt (Rewe) im Fort Malakoff ist in fünf Minuten Fußweg zu erreichen. Verkehrsanbindungen: Die Buslinien 60, 61 und 71 verkehren in kurzen Abständen und erreichen u.a. in wenigen Minuten den Mainzer Hauptbahnhof, von wo aus zahlreiche Nah- und Fernverbindungen fahren. Der Bahnhof "Römisches Theater" ist vom Winterhafen in wenigen Schritten zu erreichen und bietet mit der S-Bahn S8 in unter 40 Minuten Fahrzeit eine hervorragende und regelmäßige Verbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof, in ca. 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen sowie in weniger als 20 Minuten zum Hauptbahnhof in Wiesbaden. Des Weiteren verkehren Regionalbahnen zu vielen Städten im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus. Über die Theodor-Heuss-Brücke gelangt man schnell auf die hessische Seite des Rheins. In nur 30 Autofahrminuten erreicht man über die A60 den Frankfurter Flughafen oder über die A66 die Frankfurter Innenstadt in etwa 35 Minuten. Das Stadtzentrum von Wiesbaden ist mit dem Auto in weniger als 20 Minuten zu erreichen.

??????? ?????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 53.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ??????????: 24017032 - 55131 Mainz – Winterhafen

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

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

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)