

Mainz – Gonsenheim

Gepflegte, großzügige Wohlfühlwohnung zum Veredeln mit Süd-Balkon + Tiefgarage in zentrale Lage

???????? ??: 24017034



www.von-poll.com

???? ??: 363.000 EUR • ??: ca. 91 m² • ??: 3

???????? ??????????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

???????? ??????????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017034	????? ???????	363.000 EUR
????????????	ca. 91 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	3	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????	ca. 0 m ²
??????????	1	??????	??????
????? ?????????????	1971	???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????		

???????? ??????????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	237.40 kWh/m²a
??????????????	17.08.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	G
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

???????? ?????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



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



???????? ?????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



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

??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????

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

??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

In der begehrten Wohnlage Mainz- Gonsenheim erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m². Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahre 1971 erbaut wurde. Die Wohnung verfügt über einen Wohn-Essbereich mit angrenzendem Balkon, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste -WC. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, welcher mit Einbauschränken ausgestattet ist und zu allen Räumen führt. Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige und mit den bodentiefen Fensterelementen hell gestaltete Wohn-/ und Essbereich. Von hieraus haben Sie auch Zugang zum Süd-Balkon mit schönem Blick. Der Balkon bietet Platz für Sitzgelegenheiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Eine kleine Besonderheit ist hier die Durchreiche zum Essbereich. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls gut geschnitten und das größere Schlafzimmer verfügt über Einbauschränke mit großzügigem Stauraum. Vervollständigt wird das Angebot durch das innenliegende Badezimmer mit großer Eckdusche und einem Gäste-WC. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet eine bequeme Möglichkeit, das Auto sicher abzustellen. Vor dem Haus befinden sich zwei Besucherparkplätze, die der gesamten Hauseigentümergeinschaft zur Verfügung stehen. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren befindet sich im Keller ein Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Wohnung besticht durch ihre gute Raumaufteilung und die praktische Ausstattung. Die Lage des Mehrfamilienhauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und lädt zur Erholung im nah gelegenen Waldgebiet ein. Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um eine solide Immobilie mit einem attraktiven Grundriss. Ideal für Singles und Paare, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, die sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Mit etwas Liebe zum Detail können Sie sich hier ein gemütliches Zuhause schaffen. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

- hochwertige Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- die Räume verfügen meist über hochwertiges Parkett oder hochwertige Steinfliesen
- gemeinsamer Wasch-/Trockenraum
- nützlicher Stauraum im Keller
- großes Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- Süd-Balkon mit schönem Blick
- Tiefgaragenstellplatz
- tolle, zentrale Lage innerhalb von Mainz-Gonsenheim

??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

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 mit dem beliebten Tierpark erreicht man bereits nach einem kurzen Fußweg. 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. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Breite Straße mit einer Vielzahl an Kulinarischen Angeboten, dem Wochenmarkt, Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zahlreichen Ärzten und Apotheken. Eine große Auswahl von Kindergärten sowie aller Schulformen stehen Ihnen in Gonsenheim zur Verfügung. Zahlreiche Sportvereine bieten Raum für Sport- und Freizeitaktivitäten. Verkehrsanbindung: Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet in der Umgebung befinden sich Kindergärten und Schulen. Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ???????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 237.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24017034 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

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

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