

Mainz – Lerchenberg

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Weitblick für Kapitalanleger oder Selbstnutzer

????????? ??????????: 24017037



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

????? ??????????: 240.000 EUR • ??????????: ca. 79 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017037	????? ???????	240.000 EUR
????????????	ca. 79 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	12		
????????	3		
?????????????? ??? ??????????	2	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	???????	???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1968		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.10.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????? ???????	??????????????	
	???????????	???????????	

??????? ???????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ????????



???????? ?????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ?????????





???????? ?????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ????????



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)

???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ?????????





??????? ???????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

?? ????????

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.

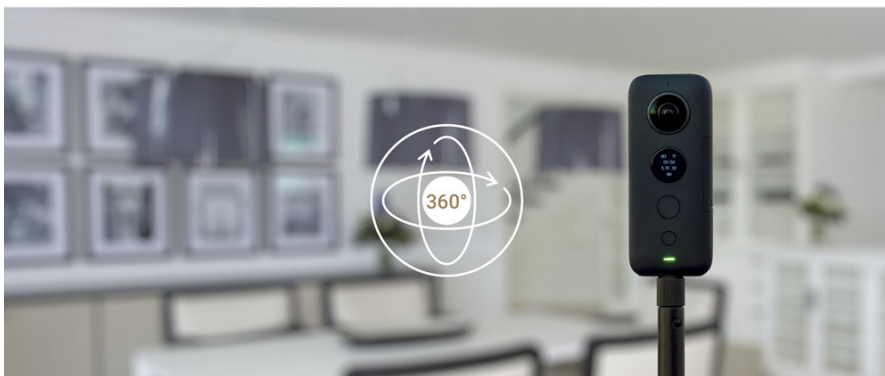
**T.: 06131 - 97 204 0**

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)

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)

??????? ???????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

Hier erwartet Sie eine gepflegte, ca. 79 m<sup>2</sup> große Drei-Zimmer-Wohnung in einem Mehrparteien-Wohnhaus aus dem Baujahr 1968 in Mainz-Lerchenberg. Das Gebäude ist mit zwei Aufzügen ausgestattet, welche eine komfortable Beförderung in das 12. Obergeschoss ermöglichen. Oben angekommen treten Sie in die großzügige Diele ein, diese führt Sie zunächst in die Küche, das Wohnzimmer sowie zu einer praktischen Abstellkammer. Die Küche verfügt über alle notwendigen Küchengeräte und bietet genug Platz für eine Sitzgelegenheit. Das Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung. Es ist mit einer großen Fensterfront ausgestattet und gewährt Ihnen Zutritt auf den Balkon, von welchem Sie einen schönen Weitblick ins Grüne haben. Angrenzend an das Wohnzimmer gelangen Sie vom Flur in die zwei weiteren Zimmer, welche individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das innenliegende, moderne Bad ist mit einer Duschwanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und ist ebenfalls über den Flur zugänglich. Zu der Wohnung gehört zudem ein Kellerraum und ein PKW-Frestellplatz. Die Wohnung ist derzeit vermietet (816€ Nettokaltmiete + 20€ Stellplatz). Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

- 3 Zimmer
- teilw. 3-fach verglaste Fenster
- Balkon
- Einbauküche
- Abstellraum
- Aufzüge
- PKW-Freistellplatz
- derzeit vermietet (816€ Nettokaltmiete + 20€ Stellplatz)

??????? ???????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

Der Lerchenberg, bekannt als Standort des ZDF, liegt im Westen der Landeshauptstadt Mainz. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit dem regelmäßig verkehrenden Bus zu erreichen. An der Grenze zu Rheinhessen und zum Ober-Olmer Wald bietet der Standort eine gelungene Komposition aus Stadtnähe und ländlichem Flair. Die gute Autobahnanbindung an die wichtigsten Städte des Rhein-Main-Gebietes sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe sorgen für eine attraktive Wohnsituation. Verkehrsanbindung: Durch die Anbindung an die Autobahnen A60 und A63 sind vom Lerchenberg aus alle Städte des Rhein-Main-Gebietes in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bus- und Bahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Mainzer Hauptbahnhof von Lerchenberg aus schnell zu erreichen. Zudem verbindet die seit 2016 verkehrende Mainzelbahn den Vorort mit der Universität, dem Campus der Fachhochschule und den Stadtteilen Marienborn und Bretzenheim. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 10 Minuten, Wiesbaden in 30 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 40 Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24017037 - 55127 Mainz – Lerchenberg

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

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

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)