

Stadecken-Elsheim – Stadecken-Elsheim

# Lichtdurchflutete Neubau-Dachgeschosswohnung mit Aufzug, Balkon und Gartennutzung in Ortsrandlage

???????? ??????????: 24017047



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

???? ??????????: 2.000 EUR • ??????????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017047
????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	01.08.2024
?????????	3
????????????? ???	2
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	2024
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????

????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	12.06.2034	?????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
??????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ?????????



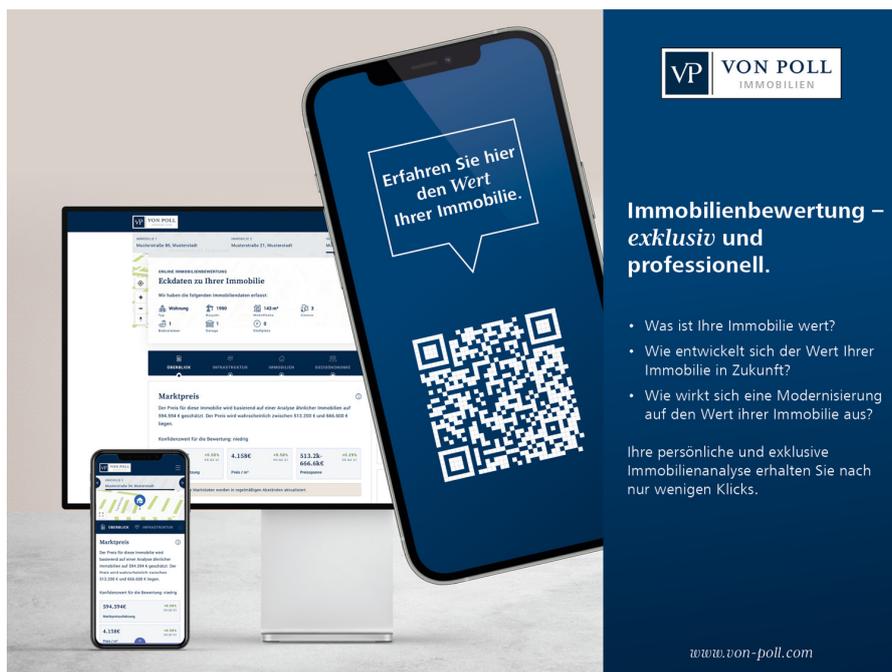
???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ?????????



??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ?????????



??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

?? ????????

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.

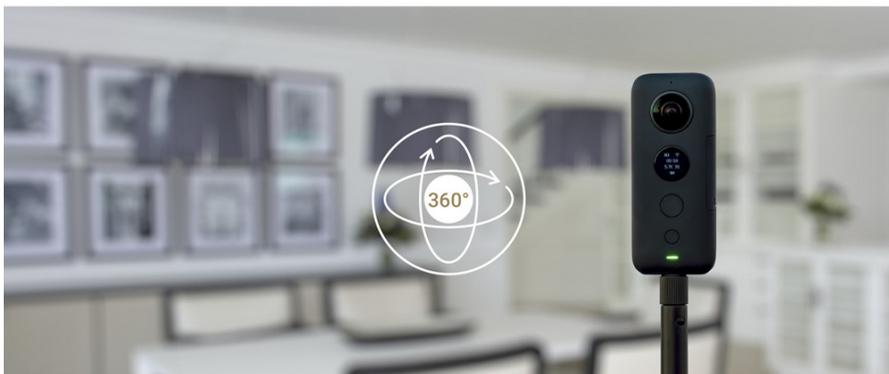
T.: 06131 - 97 204 0

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)

??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

## ??? ?????? ???????????

Am Ortsrand von Elsheim, unmittelbar am Weinberg gelegen, erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung. Drei gut geschnittene Zimmer verteilen sich auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Zwei-Parteienhaus verfügt über einen gemeinsamen Hauseingang. Über den verglasten Aufzug gelangen Sie bequem in das Obergeschoss. Bevor Sie in Ihre Wohnung eintreten steht in praktischer Garderobenbereich zur Verfügung. In die Wohnung eingetreten, befinden Sie sich im offen gestalteten Wohnbereich. Er erstrahlt durch die bodentiefen Fensterfronten und gewährt Zutritt auf Ihren Balkon. Von hier aus haben Sie einen wunderschönen Weitblick ins rheinhessische Hügelland. Über die Wendeltreppe gelangen Sie außerdem auf Ihre Terrasse im Garten. Dort können Sie sich Ihre Sommeroase gestalten und schöne Stunden mit Familie und Freunden im Freien verbringen. Der Wohnbereich bietet außerdem über eine edle Holzterasse Zugang in die Galerie. Dieser Bereich umfasst ca. 63 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) und ermöglicht Ihnen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die offene Küche ist bisher ohne Geräte und Arbeitsflächen, sodass Sie hier Ihre Traumküche selbst gestalten können. Angrenzend steht Ihnen ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Abstellraum zur Verfügung, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Das großzügige Schlafzimmer hat einen exklusiven Zugang in Ihr Wellness-Bad. Es verfügt über Tageslicht und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Regendusche ausgestattet. Des Weiteren besteht hier die Stellmöglichkeit einer Sauna. In Ihrer Wohnung stehen Ihnen außerdem ein weiteres Zimmer, mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten und ein praktisches Gäste-WC, ebenfalls mit einer bodengleichen Regendusche ausgestattet, zur Verfügung. Dieses Mietangebot wird abgerundet durch einen Frestellplatz für Ihren PKW vor der Haustüre. Diese Neubau-Wohnung lässt keine Wünsche offen und überzeugt mit seinem offenen Wohnkonzept, hochwertigen Ausstattungen, Balkon-, Terrassen- und Gartennutzung. Außerdem handelt es sich dank exzellenter Dämmung, Photovoltaik-Anlage und Luft-Wärme-Pumpe um ein Niedrig-Energie-Haus mit KfW 40+ Gebäudestandard. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung begeistern!

??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

- 3 Zimmer
- offener Wohnbereich
- Spitzboden
- Wannen- und Duschbad
- Balkon in Westausrichtung
- Aufzug
- dreifachverglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung
- hochwertige Fliesen und Designboden
- PKW-Freistellplatz

??????? ???????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

Etwa 15 km südwestlich von Mainz bildet die Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim das Zentrum des Weinbaugebietes Rheinhessen. Die Selz teilt die Gemeinde in den nördlichen Ortsteil Elsheim und den südlichen Ortsteil Stackeden. Stadtnahes Wohnen im Grünen, verbunden mit einer guten infrastrukturellen Anbindung in unmittelbarer Nähe zur A 63, sorgen für eine attraktive Wohnsituation. Mit seinen zahlreichen Straußwirtschaften und Wanderwegen erfreut sich der Ort wachsender Beliebtheit. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen im Nachbarort. Dies unterstreicht die außerordentlich gute Infrastruktur des idyllischen Ortes.

???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24017047 - 55271 Stackeden-Elsheim – Stackeden-Elsheim

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

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

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)