

Mainz – Mombach

Attraktive, moderne Maisonette-Wohnung mit sonniger Dachterrasse & Stellplatz - in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24017044



www.von-poll.com

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 101,07 m² • ??????: 3

??????? ????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

???????? ??????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017044	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 101,07 m ²	????????????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	3		
?????????????? ??? ??????????	2	???????????????????? ??????	ca. 5 m ²
??????????	1	????????	WC ??????????????, ?????????
????? ?????????????	2009		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????, 19000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	80.40 kWh/m ² a
??????????????	12.12.2031	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



???????? ??????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



??????? ????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

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

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

??????? ????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

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

??????? ????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

In einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2009 erwartet Sie im 1.OG diese wunderschöne, vermietete Maisonette- Wohnung mit sonnenverwöhntem Balkon und Dachterrasse. Verteilt auf zwei Etagen stehen Ihnen bei 3 Zimmern insgesamt ca. 101m² Wohnfläche zur Verfügung. Empfangen werden Sie im offenen Eingangsbereich, welcher direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich mit offener Küche führt, welche über eine moderne Einbauküche verfügt. Die bodentiefen Fenster und die Dachschrägen sorgen in der gesamten Wohnung für ein wohliges Wohnambiente und eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus, gelangen Sie auf den Balkon, welcher zum Entspannen unter freiem Himmel einlädt. Zusätzlich wird diese Ebene durch ein Gäste- WC und eine praktische Abstellkammer mit Anschluss für die Waschmaschine ergänzt. Über die Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Von hieraus haben Sie Zugang zu zwei gutgeschnittenen, helle Schlafzimmern - eines davon mit einer Ankleide, die für ausreichend Stauraum für Kleidung und Accessoires sorgt. Das Tageslichtbad ist modern und praktisch mit Wanne und Dusche ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Auf der Dachterrasse lassen sich traumhafte Sonnenstunden verbringen. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen Kellerraum und einen Außenstellplatz für Ihren PKW. Optional kann zur Wohnung eine Garage (19.000€) erworben werden. Die Lage der Immobilie ist ideal für Naturliebhaber und Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Die Wohnung inkl. Außenstellplatz ist derzeit zu einer Kaltmiete von 1.070 € vermietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser durchdachten, modernen Maisonette-Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

- Balkon
- Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Ankleide
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Außenstellplatz im Innenhof
- Garage optional (19.000€)

??????? ????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

Die Liegenschaft befindet sich in Mombach im Norden von Mainz in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer. Im Süden an Gonsenheim und im Osten an die Neustadt grenzend, zeichnet sich Mombach durch die Nähe zu Naturschutz- und Waldgebieten und eine gute Infrastruktur aus. Der historisch gewachsene Stadtteil bietet seinen Bewohnern kulturelle Möglichkeiten, ein aktives Vereinsleben (z.B. die mit Begeisterung gelebte Fastnacht) und vielfältige Sportmöglichkeiten, u.a. Rad- und Wanderwege sowie ein Hallen- und Freibad. In der Halle 45 finden regelmäßig Konzerte statt und wer einfach nur entspannen möchte, kann dies am angrenzenden Rheinufer tun. Für den täglichen Bedarf ist mit großen Supermärkten, Baumärkten, Schulen, Kindergärten und Apotheken bestens gesorgt. Die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahn machen Mombach zu einem attraktiven Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz.

Verkehrsanbindung: Mombach zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz aus. So verkehren in Mombach mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und es gibt einen Bahnhof. Wer gerne mit dem Auto fährt, ist in wenigen Minuten in der Mainzer Innenstadt und durch die günstigen Anbindungen an die Autobahnen A643, A66 und A60 schnell auf den Fernstraßen in alle wichtigen Richtungen. Besonders gut ist die Anbindung über die Schiene: Von Mombach aus erreicht man mit der Bahn Mainz, Alzey, Bingen und Koblenz.

??????? ?????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 80.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

???????? ??????????: 24017044 - 55120 Mainz – Mombach

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

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

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