

Mainz – Gonsenheim

# Familiendomizil mit vielen Optionen und zwei Häusern auf Traumgrundstück in beliebter Lage

????????? ??????????: 24017061



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

???? ??????: 2.685.000 EUR • ??????????: ca. 477,1 m<sup>2</sup> • ??????????: 10 • ?????? ????: 2.220 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017061	????? ???????	2.685.000 EUR
????????????	ca. 477,1 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	10	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	8	????????	???????
??????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	1954	????????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????????????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ?????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	?????	????? ????? ?????????	177.10 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	05.09.2034	????????? ????????????? ?????????	F
???? ?????	?????	???? ???? ?????? ?? ?? ????????? ?????????????	1954

???????? ?????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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



???????? ?????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ?????????





???????? ?????: 24017061 - 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](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ?????????



???????? ?????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



??????? ???????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 24017061 - 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](http://www.von-poll.com/mainz)

???????? ??????????: 24017061 - 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](http://www.von-poll.com/mainz)

??????? ???????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Dieses beeindruckende Anwesen aus dem Jahre 1954 bietet Ihnen und Ihrer Familie viele Optionen und steht mit zwei Häusern und ca. 2.200 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück für höchste Ansprüche bereit. 1992 wurde das Haupthaus mit einer Wohnfläche von ca. 373 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 74 m<sup>2</sup> kernsaniert und präsentiert sich großzügig und durchdacht mit einem tollen Grundriss und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten. Nachdem Sie Ihr Grundstück über die Zufahrt erreicht und Ihren PKW in der Doppelgarage sicher unter gestellt haben, werden Sie von dem großzügigen Entree mit Gäste-WC, Garderobe und separatem Flur empfangen. Von dort aus gelangen Sie in die im Jahre 2023 komplett erneuerte, hochwertige Wohnküche, welche mit Gaggenau- und Siemensgeräten ausgestattet ist. Für Kochfans bietet Sie genug Platz für gesellige Kochabende und auch die ganze Familie findet am angrenzenden, offenen Essplatz genug Raum. Die praktische Abstellkammer ist ideal für die Unterbringung sämtlicher Vorräte. Angrenzend an die Küche finden Sie auf der rechten Seite eine großzügige Terrasse mit voll elektrischer, hochmoderner Markise, sodass Sie diesen wunderschönen Platz, mit Blick in Ihr Gartenparadies zu fast jeder Jahreszeit genießen können. Auf der linken Seite des Essplatzes eröffnet sich der Blick in den sensationellen, repräsentativen Wohn-/Kaminbereich, welcher mit einer Größe von ca. 88 m<sup>2</sup> keinerlei Wünsche offen lässt. Neben diesen Räumlichkeiten stehen Ihnen auf dieser Ebene drei weitere, gut geschnittene Zimmer, sowie ein innenliegendes Bad und der Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Im hinteren Teil des Erdgeschosses ist der Zugang zu dem ca. 74 m<sup>2</sup> großen Kellerbereich. Eine zusätzliche Schlafetage befindet sich im Obergeschoss dieses tollen Anwesens und verfügt über zwei weitere große Schlafzimmer, ein phantastisches Tageslichtbad und einen kleinen, gemütlichen Balkon. Auf dieser Ebene finden Sie des Weiteren genug Abstellmöglichkeiten im Spitzboden und Dachbodenbereich. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass diese Immobilie nach den notwendigen Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen zu einem absoluten neuwertigen Wohlfühlobjekt für eine große Familie werden kann. Damit jedoch nicht genug. Auf diesem Traumgrundstück befindet sich ein zweites, charmantes Haus, welches sowohl als Wohn- aber auch als Geschäfts- bzw. Gewerbehause genutzt werden kann. Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf. Auf insgesamt ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei toll geschnittene Schlaf-/Arbeitsräume, ein großes Wohnzimmer mit angrenzender Wohnküche, sowie einem Tageslichtbad, welches im Jahre 2013 saniert wurde. Über eine Treppe im Wohnzimmer gelangt man außerdem noch in das Dachgeschoss dieses verwunschenen Häuschens. Hier steht Ihnen ein ca. 21m<sup>2</sup> großer Hobbyraum zur Verfügung. Selbstverständlich ist auch dieses Haus teilunterkellert. Entscheiden Sie nun also selbst, ob Sie diese einmalige Gelegenheit einer solchen Wohnperle in Mainz-



Gonsenheim nutzen und schon bald ihr Eigen nennen möchten. Wir freuen uns Ihnen die Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen und Sie sicher, Sie werden begeistert sein!

??????? ???????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

- großzügiges Wohnhaus mit ca. 373 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 74 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- separates Gäste-/Gewerbehause mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 67 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Haupthaus:

1992: Komplettumbau, Sanierung, Renovierung, Umgestaltung und Neugestaltung der Villa

2013: Neuanstrich der Außenfassade

2023: Küchenerneuerung, Gaggenau- und Siemensgeräte

Nebenhaus:

ca. 2013/2014: Sanierung Bad

ca. 2012: neue Heizung, teilweise auch die Heizkörper

2013: Dachrinnenerneuerung

2012: Neubau Doppelgarage

2012: neue, hochwertige Außen-/Gartenanlage

Ende 2022: Prüfung des Baumbestandes auf dem gesamten Grundstück, daraufhin fachgerechte Fällung einiger Bäume

- Elektrisches Einfahrtstor

- Kamin

- Balkon

??????? ???????: 24017061 - 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 liegt direkt vor der Haustür. 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. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Verkehrsanbindung: Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24017061 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

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

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)