

Mainz – Mombach

Charmantes, unterkellertes Reihenmittelhaus zum Veredeln mit gemütlichem Innenhof & Doppelgarage

???????? ??????????: 24017079



www.von-poll.com

???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 101,15 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 273 m²

??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

???????? ??????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

????????? ??????????	24017079	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 101,15 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
???????????? ???	4		
?????????	1	????? ??????????????	1982
????? ??????????????	1925	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	????????????????	ca. 74 m ²
		??????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	191.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



???????? ??????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



??????? ???????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



**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



??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

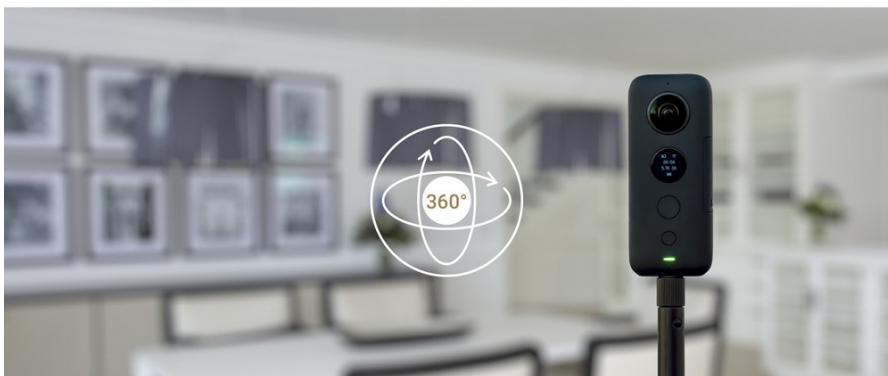


???????? ??????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



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

??????? ???????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1925, auf einem Grundstück von ca. 273 m², das sich in einer ruhigen Wohnlage von Mombach befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 101 m² verteilt auf acht Zimmer, was für ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung sorgt. Über den kleinen Vorgarten und wenige Stufen erreichen Sie den Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses. Das gemütliche Wohnzimmer bietet viel Raum für gesellige Abende. Zudem finden Sie auf dieser Ebene das Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Über die Diele erreicht man den gemütlichen Innenhof des Hauses, welcher über eine Beetfläche verfügt, die sich hervorragend zur Gartengestaltung eignet. Von hieraus gelangen Sie zur praktischen Waschküche, einem Abstellraum und dem Lagerraum sowie zu den zwei Garagen, die einen sicheren Stellplatz bieten und ebenso als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden können. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Etage ihres Hauses. Das Obergeschoss besteht aus zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, die flexiblen Gestaltungsspielraum bieten. Hier befinden sich zudem die praktische Einbauküche und das gemütliche Esszimmer. Diese Etage wird durch ein weiteres Gäste- WC ergänzt. Unter dem Dach wurden zwei weitere Zimmer wohnlich ausgebaut und bieten zusätzliche ca. 30 m² Nutzfläche. Diese Fläche kann optimal als Arbeitsbereich oder weitere Schlafzimmer genutzt werden. Das Raumangebot dieses Hauses wird durch die Nutzfläche der Werkstatt und des Heizungsraums von ca. 44 m² im Untergeschoss abgerundet. Zu beachten ist, dass das Reihenhaus sanierungsbedürftig ist, was Ihnen jedoch die Möglichkeit eröffnet, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen zur Umsetzung zu bringen und es nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Dieses charmante Haus eignet sich gleichermaßen für Familien wie auch für Paare, die das Besondere suchen und Freude daran haben, ihre Wohnideen in die Tat umzusetzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Reihenmittelhaus selbst zu überzeugen.

??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

- ruhige Wohnlage
- Reihemittelhaus
- 8 Zimmer
- ca. 30 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im DG
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zwei Gäste-WCs
- Einbauküche
- gemütlicher Innenhof mit Beetfläche
- Waschküche, Abstellraum & Lagerfläche (ca. 20 m² Nutzfläche zusätzlich zur angegebenen Nutzfläche)
- zwei Garagen
- unterkellert
- sanierungsbedürftig

??????? ????????: 24017079 - 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.

??????? ????????: 24017079 - 55120 Mainz – Mombach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 191.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

???????? ??????????: 24017079 - 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