

Mainz – Laubenheim

# Einfamilienhaus mit ELW, traumhaftem Garten und Stellplatz in begehrter Feldrandlage mit Potential

????????? ??????????: 24017076



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 196,95 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 736 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ??? ??????

????????? ??????????	24017076
????????????	ca. 196,95 m <sup>2</sup>
?????????	7
???????????? ???	4
????????????	3
????? ??????????????	1980

????? ????????	795.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	?????????	254.90 kWh/m²a
???????????????	24.09.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	H
????? ????????????	??????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????



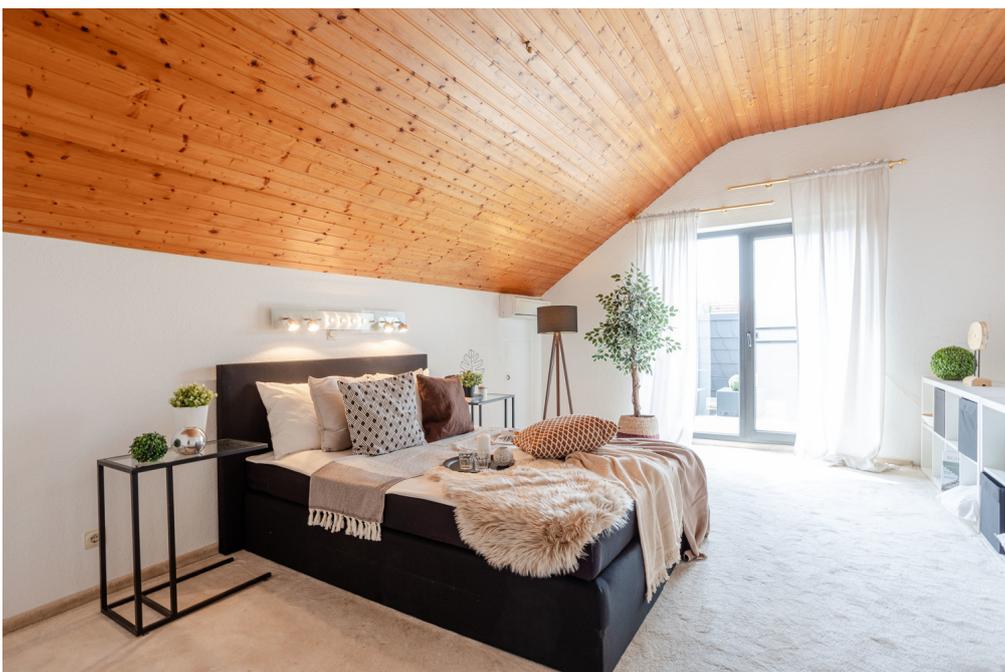
???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????



??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????



??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ?????????

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)



[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)

??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

In ruhiger und beliebter Feldrandlage in Mainz Laubenheim befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980. Auf einem ca. 736 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Die Aufteilung ist ideal für Familien und bietet Ihnen mit einer separaten Einliegerwohnung weitere Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erwartet Sie linker Hand ein geräumiger Wohnbereich mit einer großzügigen Fläche von ca. 49 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zum Garten. Unterteilt wird dieser durch charmante Treppenstufen sowie einen Kamin, der auch an kühlen Abenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der lichtdurchflutete Essbereich verbindet den Wohnbereich und führt Sie in die gepflegte Einbauküche. Ausreichenden Stauraum stellt ein an die Küche angrenzender Vorratsraum dar. Im Dachgeschoss werden Sie von einem sonnenverwöhnten Wintergarten empfangen, welcher einen schönen Blick auf den Garten ermöglicht. Rechts befinden sich zwei Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Auf der linken Seite liegen zwei kleine Bäder sowie das Elternschlafzimmer mit einem großzügigen Sonnenbalkon, der einen einzigartigen Fernblick offeriert. Komplettiert wird das Raumangebot der Immobilie durch die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Klein aber fein verfügt diese auf einer Fläche von ca. 41 m<sup>2</sup> über einen renovierten, hellen Wohn-/ Schlafbereich, Badezimmer und eine Küche. Einen eigenen Eingang finden Sie seitlich des Haupthauses, der Sie zu der Einliegerwohnung und darüber hinaus bis in den Garten führt. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten der mit seiner Fläche viele Nutzungsmöglichkeiten bereitstellt. Eine großzügige Terrasse mit ausreichend Platz für Ihre Sitzmöbel ist selbstverständlich gegeben. Großzügige Kellerräume sowie eine geräumige Doppelgarage und Carport runden das Angebot ab. Der Zustand der Immobilie ist deutlich sanierungsbedürftig. Es wird dringend empfohlen den Wintergarten sowie die Wasserabführung im Erdgeschoss zu renovieren. Nach einer umfassenden Sanierung freut sich diese Immobilie wieder von Leben erweckt zu werden und in ihrem vollen Glanz zu erstrahlen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

- renovierte Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Sonnenbalkon und lichtdurchfluteter Wintergarten
- großzügige Terrasse
- schöner Garten
- Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großzügiges Untergeschoss mit Einliegerwohnung
- geräumige Doppelgarage und Carport
- ruhige Sackgassenlage

Sanierungsempfehlungen:

- Sanierung des Wintergartens im Obergeschoss
- Abdichtung der Wasserabführung bei den Lichtschächten des Erdgeschosses

??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt. Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufer; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt. Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort. Verkehrsanbindung: Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld. Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

??????? ???????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 254.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24017076 - 55130 Mainz – Laubenheim

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

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

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)