

Mainz – Gonsenheim

# Großzügiges, charmantes Familienhaus mit Potential in beliebter Lage - Möglichkeit als ZFH- Nutzung

???????? ??????????: 25017002



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 154,37 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 384 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

???????? ??????????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25017002
????????????	ca. 154,37 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1972
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ???????	695.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
?????????????????????????	ca. 114 m <sup>2</sup>
??????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	185.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ??????????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ?????????



???????? ?????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



???????? ?????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????





???????? ????????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????



???????? ?????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

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](mailto:mainz@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

??????? ???????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohnraum! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 verspricht ein großzügiges Raumgefühl, viel Gestaltungsfreiheit und eine beliebte Lage im begehrten Mainz-Gonsenheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> auf einem 382 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus eine ideale Basis für individuelles Wohnen und kreativen Gestaltungsspielraum. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre: Große Fenster durchfluten die Räume mit Licht und verleihen dem gesamten Haus eine freundliche, luftige Ausstrahlung. Das Erdgeschoss begeistert mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, der mit einem behaglichen Ambiente zum Verweilen einlädt. Hier können Sie gemütliche Stunden mit der Familie genießen oder Gäste stilvoll empfangen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und verfügt genau wie auf der Wohn-/Essbereich über einen direkten Zugang auf die Sonnenterrasse. Abgerundet wird diese Etage mit einem ideal geschnittenen Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite sowie einem Gäste-WC und einem Abstellraum. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept mit mehreren geräumigen Schlafzimmern, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein großes Tageslichtbad rundet das Etagenangebot ab und bietet viel Platz für eine moderne Wohlfühlloase. Das weitläufige Untergeschoss mit ca. 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche offenbart weitere Potenziale: Ob als Hobbyraum, Fitnessstudio oder Heimkino – hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Auch Hauswirtschafts- und Abstellräume stehen Ihnen zur Verfügung. Das Haus ist renovierungsbedürftig, birgt jedoch eine Fülle an Möglichkeiten, es in ein modernes und stilvolles Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen zu verwandeln. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen können Sie diesem charmanten Haus neuen Glanz verleihen und es zu einem einzigartigen Schmuckstück machen. Mit wenigen Umbaumaßnahmen wäre auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ideal möglich. Diese Immobilie ist ein wahres Juwel für alle, die den Charme vergangener Jahrzehnte schätzen und zugleich ein modernes Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen realisieren möchten. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses Wohlfühlhaus persönlich vorzustellen!

??????? ???????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

- großer Wohn-Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse
- Bad en Suite sowie Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- individuelle Anpassung der Zimmer im Obergeschoss möglich
- Fenster größtenteils aus dem Jahre 2010
- Rollläden überall im Haus vorhanden
- komplett unterkellert
- großzügiger Raum im Untergeschoss zur wohnlichen Nutzung sowie Gartenzugang direkt aus dem Untergeschoss vorhanden
- Garage mit davor liegendem Stellplatz
- Lage in einer Sackgasse
- Möglichkeit der Nutzung des Hauses mit zwei abgeschlossenen Parteien

??????? ???????: 25017002 - 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.

??????? ???????: 25017002 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 185.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

???????? ??????????: 25017002 - 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)