

Mainz – Gonsenheim

# Gepflegte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkonen & Tiefgaragenstellplatz - für Kapitalanleger

**CODICE OGGETTO: 24017049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 257.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24017049
Superficie netta	ca. 91 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	7
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	257.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 2 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

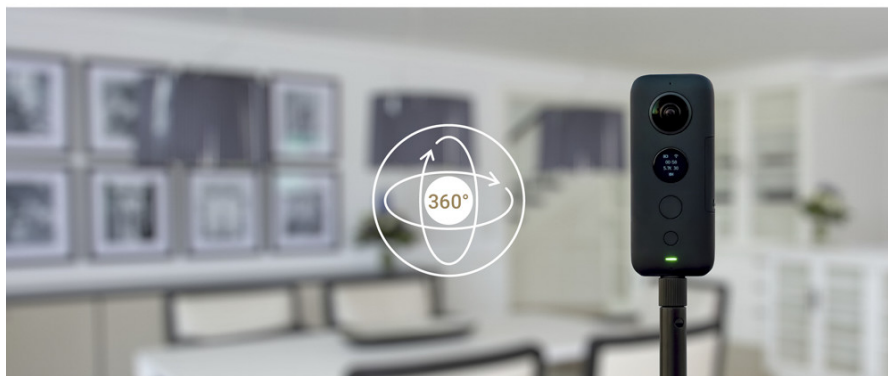
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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)

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)

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La proprietà

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Lage am beliebten Gonsenheimer Wald befindet sich diese gepflegte Wohnung im siebten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Die Wohnfläche beträgt ca. 91 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gutgeschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine komfortable Ausstattung. Von der Diele aus gelangen Sie in alle Zimmer. Die Küche gewährt ausreichend Platz zum Kochen und ist mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet und hat direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hieraus gelangen Sie durch die bodentiefen Fensterelemente auf den Süd-Balkon, welcher Ihnen einen wunderschönen Weitblick über Mainz Gonsenheim bietet. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet die notwendige Ausstattung für den täglichen Wohnkomfort. Mit ca. 17 m<sup>2</sup> besticht das gemütliche Schlafzimmer ebenfalls durch einen Zugang zum zweiten Balkon, von dem Sie Ihren Blick über den Lennebergwald bis zum Taunuskamm schweifen lassen können. Abgerundet wird das Platzangebot der Wohnung durch ein helles Arbeits-/ Kinderzimmer, einen Abstellraum und ein Gäste-WC. Durch einen Personenaufzug gelangen Sie bequem in die Etage auf der die Wohnung liegt und erreichen auch den Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie den Tiefgaragenbox. Das Umfeld bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, sei es bei ausgedehnten Spaziergängen im Gonsenheimer Wald oder sportlichen Aktivitäten in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal als Investition für Kapitalanleger, die zuverlässige Mieter zu schätzen wissen. Die Wohnung wird mit einem unkündbaren Mietvertrag zum Verkauf angeboten. Die derzeitigen Eigentümer werden Ihnen als sympathische, solvente Mieter erhalten bleiben. Eine Kaltmiete ist angedacht mit 980,-€ + 70,-€ für die Garage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Dettagli dei servizi

- Kellerraum
- Wasch-/ Trockenraum
- Tiefgaragenbox (15.000€)
- neuer Personenaufzug (2023)
- Einbauküche
- 2 Balkone mit Markise
- Gäste-WC
- Abstellraum

Die derzeitigen Eigentümer werden als Mieter (unkündbarer Mietvertrag) in der Wohnung bleiben und eine Kaltmiete von 980,-€ + 70,-€ (Garage) zahlen.

**CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Magonza  
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)