

Essenheim – Essenheim

# Traumhafte, kernsanierte / neu erbaute Hofreite auf eingewachsenem Grundstück für die große Familie

Número da propriedade: 24017003



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

PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • ÁREA: ca. 284,88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 990 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24017003	Preço de compra	1.195.000 EUR
Área	ca. 284,88 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Área útil	ca. 27 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1790		
Tipo de estacionamento	3 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.11.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1790

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



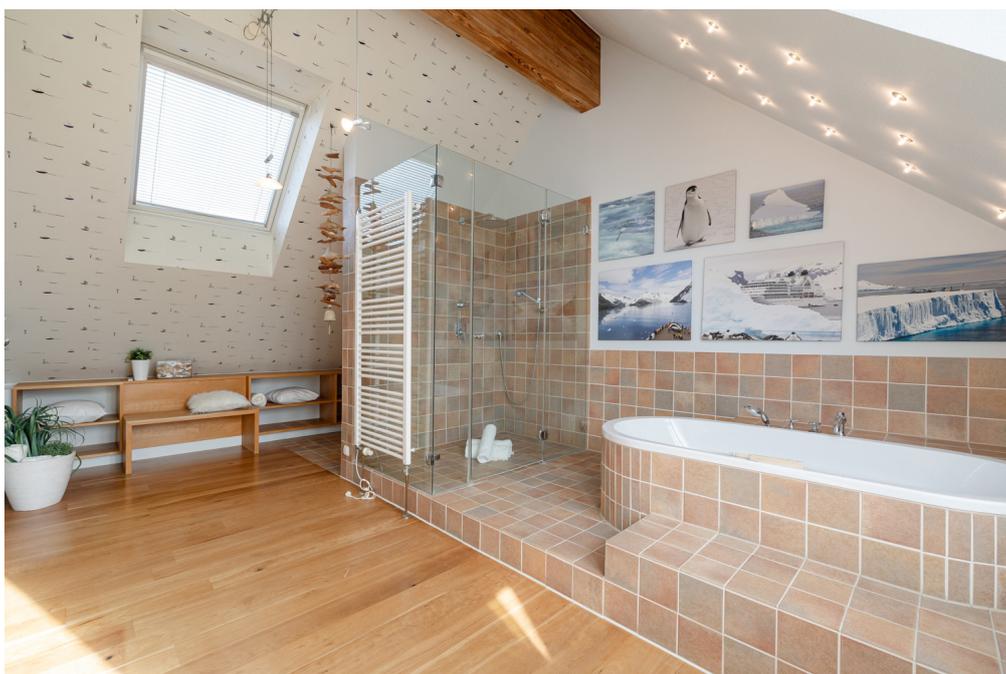
Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim**

## Uma primeira impressão

Dieses historische, bezaubernde Objekt mit ca. 285 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist eingebettet im alten Ortskern von Essenheim. Es erwartet Sie auf 990 m<sup>2</sup> ein absolutes Traumgrundstück, auf welchem das Haupthaus, ein Gästehäuschen, eine Sommerküche, mehrere überdachte Terrassen und ein Teich mit lauschiger Sitzecke ausreichend Platz finden. Sie begehen den liebevoll angelegten Innenhof durch die großzügige Holzpforte und erblicken zur rechten Seite das Bestandsgebäude mit historischem Kellergewölbe und dem großzügigen Erdgeschoss, welches im Jahre 2000 aufwendigst kernsaniert sowie aufgestockt wurde. Das Raumangebot umfasst den stilgerechten Kamin-Wohn- und Essbereich mit eleganter, zeitgemäßer Bulthaup-Küche, ein Gäste-WC, Vorratsraum sowie Heizungsraum. Die großzügige, überdachte Familienterrasse lädt hier zu Wohlfühlenden mit Kindern und Freunden ein. Das Ober- sowie Dachgeschoss wurde im Jahr 2001 repräsentativ und anspruchsvoll erbaut. Das Obergeschoss bietet viele Optionen mit drei lichtdurchfluteten, gut geschnittenen Zimmern, einem Ankleideraum und einem Kinderbad. Der Loftcharakter des Dachgeschosses ist ein weiteres Highlight mit Erker, Wohn-Schlafbereich, Ankleidezimmer und großzügigem Tageslichtbad. Aus dieser Ebene genießen Sie einen wunderschönen Fernblick. Stilgetreu wurden diese zwei neuen Etagen mit warmfarbigen Fliesen und Materialien gestaltet. Auf der linken Seite des Innenhofes erwartet Sie zusätzlich das bezaubernde, sanierte Gästehaus mit einer Wohnfläche von ca. 16 m<sup>2</sup>. Daran schließt sich die wunderschön gestaltete, überdachte Sommerküche mit Ofen an. Dieser Ort wird Sie sicherlich im Sommer als auch im Winter begeistern. Am angrenzenden, eingewachsenen Fischteich mit geschmackvoller Holzterrasse können Sie und Ihre Gäste zu einem geselligen Aperitif am Abend zusammenkommen. Neben der Garage bietet die große, sanierte Scheune drei Stellplätze sowie einen herrlichen Gewölbekeller, der perfekte Ort für Feste jeglicher Art. Weiteres Ausbaupotential für eine wohnliche Nutzung ist nach vorheriger Baugenehmigung sicherlich vorhanden. Ein Anwesen wie dieses vor den Toren von Mainz, Wiesbaden sowie Frankfurt sucht seinesgleichen. Lassen Sie sich von dieser wunderschönen, gepflegten Liegenschaft verzaubern und schenken Sie Ihren Kleinsten auf diesem atemberaubenden Fleck eine wunderschöne Kindheit. Sie werden einfach nur begeistert sein!

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## Detalhes do equipamento

Haupthaus:

- Kachelofen
- Heizkamin
- historischer, gut nutzbarer Weinkeller
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss + Ankleideraum
- Kindertageslichtbad
- große Loftetage im Dachgeschoss mit Tageslichtbad und traumhaften Fernblick
- Bulthaup Küche mit kleinem Essplatz
- überdachte Familienterrasse
- Gästehaus mit Tageslichtbad
- Sommerküche und überdachte Terrasse
- Fischteich
- Scheune/Weinkeller
- sanierter Scheunenbereich + Gewölbekeller

**Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim**

## Tudo sobre a localização

Der Weinort Essenheim, umgeben von Feldern und Weinbergen, liegt ca. 10 km südwestlich von Mainz. Nicht zuletzt durch die Nähe zum ZDF und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Innenstadt steigt die Beliebtheit Essenheims bei den Mainzern stetig weiter an. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Essenheim verfügt über mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten sowie eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen in Nieder-Olm und Mainz sind für Schulkinder bequem und sicher mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Ortskern wird in den kommenden Jahren nach einem genehmigten Bauplan neu aufgebaut.

Verkehrsanbindungen: Die Verkehrsanbindung von Essenheim nach Mainz und auch nach Nieder-Olm ist sehr gut. Die Autobahnanschlüsse an A63 und A60 sind jeweils nur ca. sieben Minuten entfernt. Über Lerchenberg ist die Mainzer Innenstadt in gut 10 Minuten bequem und zeitnah erreichbar. Sowohl Stadtbus (Linie 71) als auch ORN (Linie 650) ermöglichen zudem eine günstige Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1790. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)