Mainz – Gonsenheim

Repräsentatives und außergewöhnliches Familienanwesen auf traumhaftem Grundstück im Waldvillengebiet

Objektnummer: 26017045



KAUFPREIS: 1.645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205.93 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1160 m^2

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017045
Wohnfläche	ca. 205.93 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.645.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

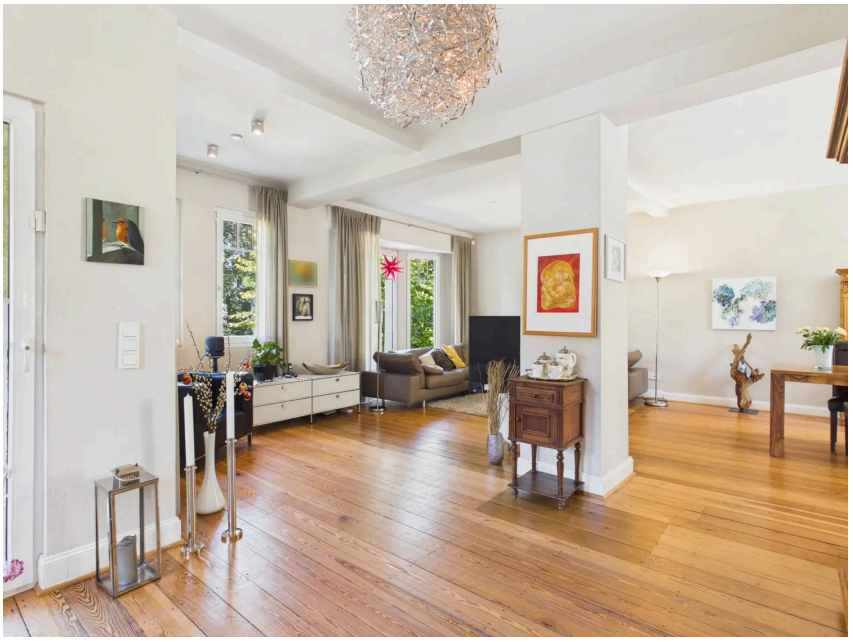
Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

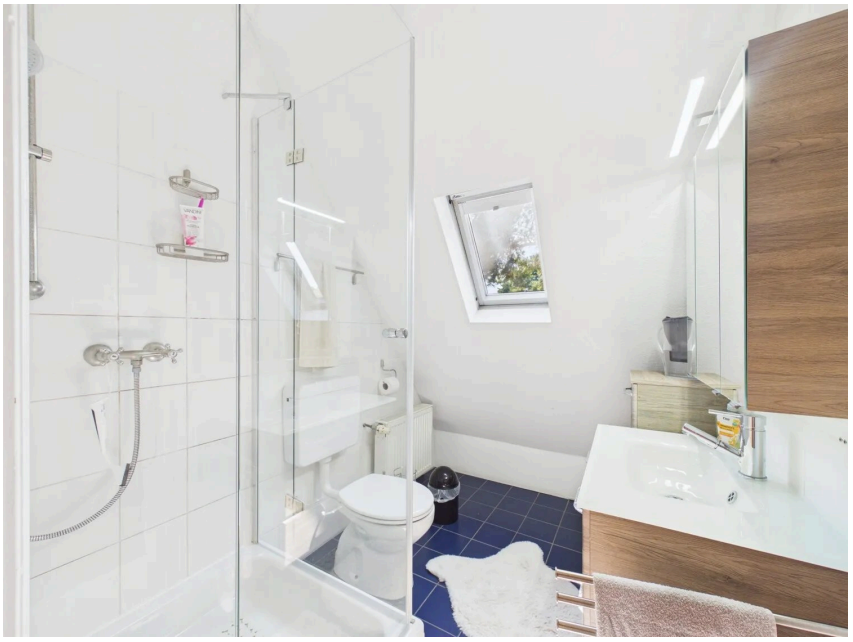
Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie



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 20 40

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz
mainz@von-poll.com | *www.von-poll.com/mainz*

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

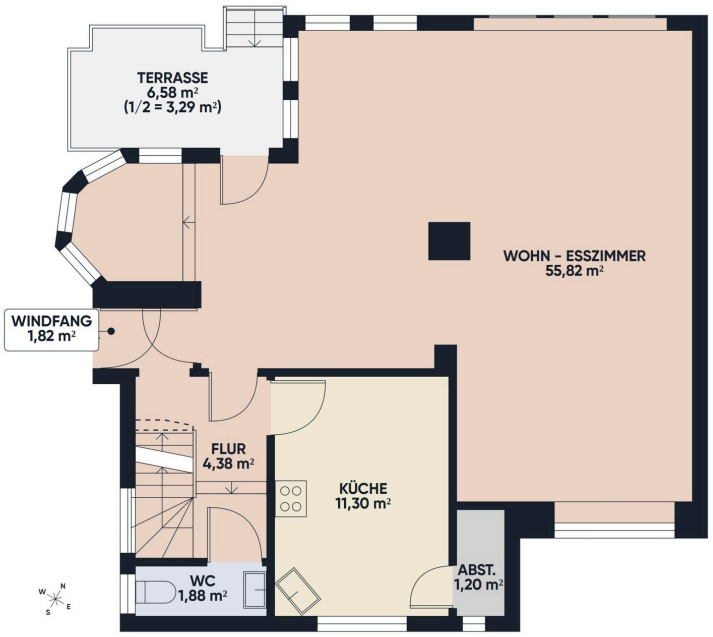
Die Immobilie

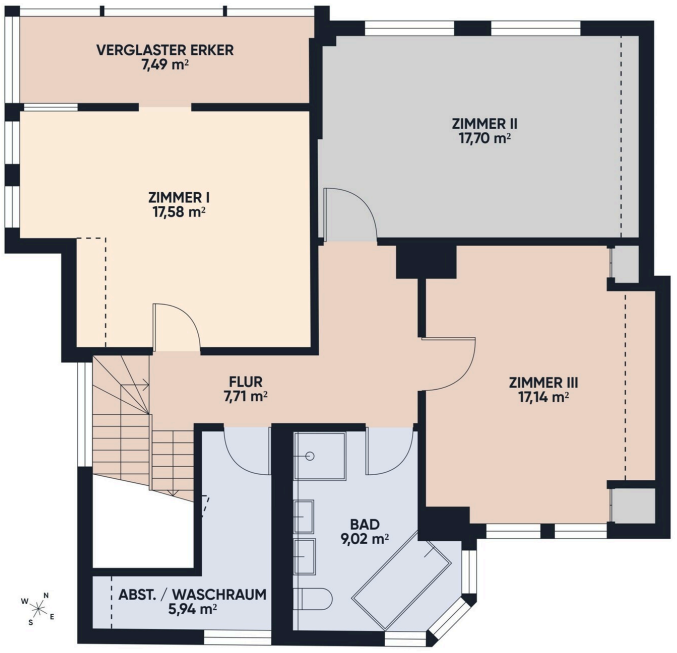


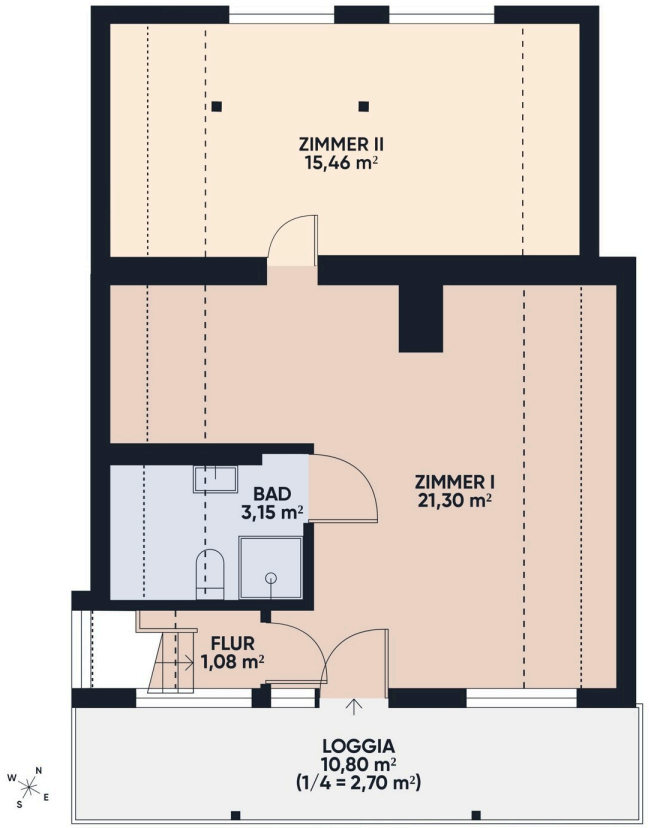
Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

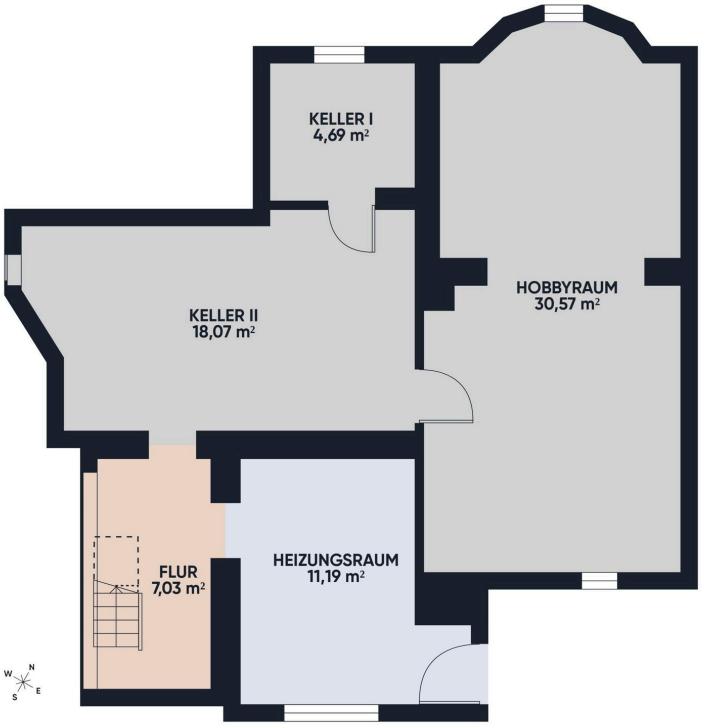
Grundrisse




TERRASSE
6,58 m²
(1/2 = 3,29 m²)
WOHN - ESSZIMMER
55,82 m²
WINDFANG
1,82 m²
FLUR
4,38 m²
KÜCHE
11,30 m²
WC
1,88 m²
ABST.
1,20 m²


VERGLASTER ERKER
7,49 m²
ZIMMER II
17,70 m²
ZIMMER I
17,58 m²
FLUR
7,71 m²
ZIMMER III
17,14 m²
BAD
9,02 m²
ABST. / WASCHRAUM
5,94 m²


ZIMMER II
15,46 m²
ZIMMER I
21,30 m²
BAD
3,15 m²
FLUR
1,08 m²
LOGGIA
10,80 m²
(1/4 = 2,70 m²)
W
N
S
E


KELLER I
4,69 m²
KELLER II
18,07 m²
HOBBYRAUM
30,57 m²
FLUR
7,03 m²
HEIZUNGSRAUM
11,19 m²
W
N
S
E

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1908 vereint den Charme historischer Architektur mit einem großzügigen Raumangebot im Waldvillengebiet von Gonsenheim. Auf einem ca. 1.160 m² großen uneinsichtigen sowie parkähnlichem Grundstück bietet die Immobilie rund 206 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt neun Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die charaktervolle Bausubstanz, das weitläufige Grundstück und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien und Familien, die ein Zuhause mit besonderem Flair suchen.
Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich der Charme der Villa. Hohe Decken, große Fenster und Holzdielen schaffen eine helle, warme Wohnatmosphäre und unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Familienlebens. Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit seinem charakteristischen Erker, der den Raum mit Tageslicht durchflutet und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Ob als Essplatz, gemütliche Leseecke oder stilvoller Rückzugsort – es verleiht diesem Bereich einen ganz einzigartigen Charme. Wenige Stufen führen vom Erker hinunter zur Terrasse, welche einen schönen Blick in den gepflegten Vorgarten und die grüne Umgebung eröffnet. Hier lässt sich der Tag bei einem entspannten Frühstück oder einer Tasse Kaffee in ruhiger Atmosphäre beginnen. Die geräumige Küche mit praktischem Abstellraum sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.
Im 1. Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein separater Wasch- und Abstellraum sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss eignet sich ideal als privater Gästebereich oder Rückzugsort. Hier befinden sich ein geräumiges Zimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein eigenes Badezimmer mit Dusche.
Im Untergeschoss stehen großzügige Nutzflächen mit Regalen und Werkbank zur Verfügung und bieten vielfältige Möglichkeiten als Lager-, Hobby- oder Werkstattbereich.
Ein weiteres Highlight ist das weitläufige Gartengrundstück mit altem Baumbestand, der gleichermaßen für Sonne und natürlichen Schatten sorgt, sowie einer liebevoll gestalteten, pflegeleichten Bepflanzung. Ob entspannte Stunden im Grünen, spielende Kinder oder gesellige Sommerabende – hier findet die ganze Familie ihren Platz. Ein Carport sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.
Diese denkmalgeschützte Villa verbindet historischen Charme mit großzügigen Platzverhältnissen und einem idyllischen Grundstück. Ein außergewöhnliches Zuhause mit Geschichte und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Anwesens.

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ausstattung und Details

- Einzelkulturdenkmal
- Holzdielenböden
- Loggia im DG
- überdachte Terrasse im EG, weitere Terrasse mit Pavillon
- Carport mit zwei Stellplätzen, weitere Stellplätze vor dem Carport möglich
- Krüppelwalmdachbau im Landhausstil
- Klimaanlage im DG
- Einbauküche mit kleinem Abstellraum
- zwei Tageslichtbäder & ein Gäste-WC
- Einbauschränke im OG
- Regale/Werkbank im Keller
- Vorgarten und Garten hinter dem Haus
- große Nutzfläche im Untergeschoss
- unausgebauter Dachboden

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Alles zum Standort

Gonsenheim zählt zu den beliebtesten und zugleich charmantesten Stadtteilen von Mainz. Das Objekt selbst befindet sich im Waldvillengebiet.
Geprägt von einer gelungenen Mischung aus gewachsener Ortsstruktur, stilvollen Altbauten und modernen Wohngebieten, verbindet Gonsenheim auf besondere Weise urbanes Leben mit naturnaher Ruhe. Der historische Ortskern mit seinen kleinen Gassen, Cafés und individuellen Geschäften verleiht dem Stadtteil ein fast dörfliches Flair – mitten in der Landeshauptstadt.
Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Lennebergwald, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.
Gleichzeitig bietet Gonsenheim eine ausgezeichnete Infrastruktur:
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in großer Zahl vorhanden und bequem erreichbar. Die hohe Lebensqualität, das lebendige Umfeld und die starke Gemeinschaft machen Gonsenheim besonders für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Gonsenheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Mainzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Straßenbahn- und Buslinien verkehren regelmäßig und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A643 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Der Mainzer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar und macht Gonsenheim besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26017045 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com