Mainz – Gonsenheim

Ein Zuhause mit Perspektive: Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten in begehrter Lage

Objektnummer: 26017056



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245.99 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 935 m^2

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

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

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017056
Wohnfläche	ca. 245.99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1973

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 234 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

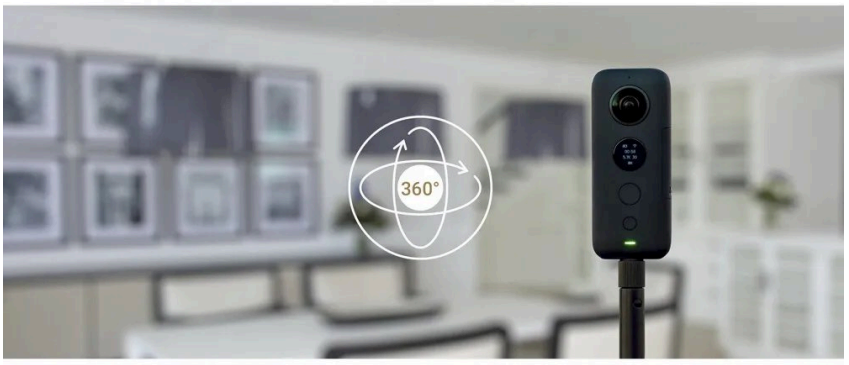
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 20 40

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ein erster Eindruck

In begehrter Wohnlage von Mainz-Gonsenheim erwartet Sie dieses großzügige Haus mit einer Wohnfläche von ca. 245 m², das durch seine weitläufigen Wohnflächen und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt.
Ein weiterer großer Vorteil ist die ebenerdige Bauweise im Bungalow-Stil. Da sich alle Räume auf einer Ebene befinden, entfallen tägliche Wege über Treppen, was den Alltag deutlich komfortabler und sicherer macht.
Die Immobilie verfügt derzeit über zwei separate Wohneinheiten (ETW = Eigentümerwohnung und ELW = Einligerwohnung), bestehend aus einer großzügigen Hauptwohnung sowie einer zusätzlichen Einliegerwohnung. Die bestehende Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung einer Einheit oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Alternativ können beide Wohnungen mit überschaubarem Aufwand zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengeführt werden. So entsteht eine weitläufige und gemütliche Wohnoase mit viel Platz für individuelle Wohnträume und höchsten Wohnkomfort.
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre außergewöhnlich attraktive Lage unmittelbar am Waldrand im beliebten Waldvillenviertel von Mainz-Gonsenheim. Mit insgesamt fünf Zimmern eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.
Ein besonderes Highlight sind die lichtdurchfluteten Räume. Große Fensterflächen und eine optimale Anordnung der Zimmer schaffen in allen Bereichen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die drei Schlafzimmer lassen sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzen – ob als klassische Schlafräume, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte.
Für hohen Wohnkomfort sorgen insgesamt vier Badezimmer, die insbesondere in einem Mehrpersonenhaushalt einen erheblichen Mehrwert bieten. Sie ermöglichen ein hohes Maß an Privatsphäre und erleichtern den Alltag. Dabei verbinden die Bäder Funktionalität mit einem ansprechenden Ambiente.
Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden – die großzügige Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen dem Haus dabei eine besonders einladende und angenehme Atmosphäre.
Ein weiterer Pluspunkt ist der liebevoll angelegte Garten mit seinem wunderschönen alten Baumbestand. Er schafft eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien, geselligen Grillabenden oder zum Spielen mit der Familie ein.
Auch in puncto Stauraum überzeugt die Immobilie. Die durchdacht konzipierten Grundrisse bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und sorgen für eine klare Struktur im gesamten Haus. Die Anordnung der Zimmer und Badezimmer trägt

zusätzlich zu einem komfortablen und funktionalen Wohnalltag bei.
Die Kombination aus einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m², einer attraktiven Raumaufteilung, insgesamt fünf Zimmern, drei Schlafzimmern sowie vier Badezimmern macht diese Immobilie zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.
Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Planung und den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Ob offene und kommunikative Räume oder klar getrennte Bereiche für Arbeiten, Entspannen und Familienleben – dieses Haus bietet den Freiraum, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen.
Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit einem besonderen Raumangebot sind, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Verschaffen Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck von den Vorzügen und dem Potenzial dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ausstattung und Details

- 5 Zimmer
- ca. 245,99 m² Wohnfläche
- großzügige, überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Garten mit Gartenanbau
- sanierungsbedürftig
- Möglichkeit der Nutzung einer ca. 84 m² großen Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Keller mit 4 Räumen
- Gas-Zentralheizung

Objektnummer: 26017056 - 55124 Mainz – Gonsenheim

Alles zum Standort

Gonsenheim zählt zu den beliebtesten und zugleich charmantesten Stadtteilen von Mainz. 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: 26017056 - 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: 26017056 - 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