Mainz – Laubenheim

Wohnen mit Weitblick – außergewöhnliches Raumgefühl auf der Laubenheimer Höhe

Objektnummer: 26017057a



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.21 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

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

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017057a
Wohnfläche	ca. 100.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.11.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	41.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

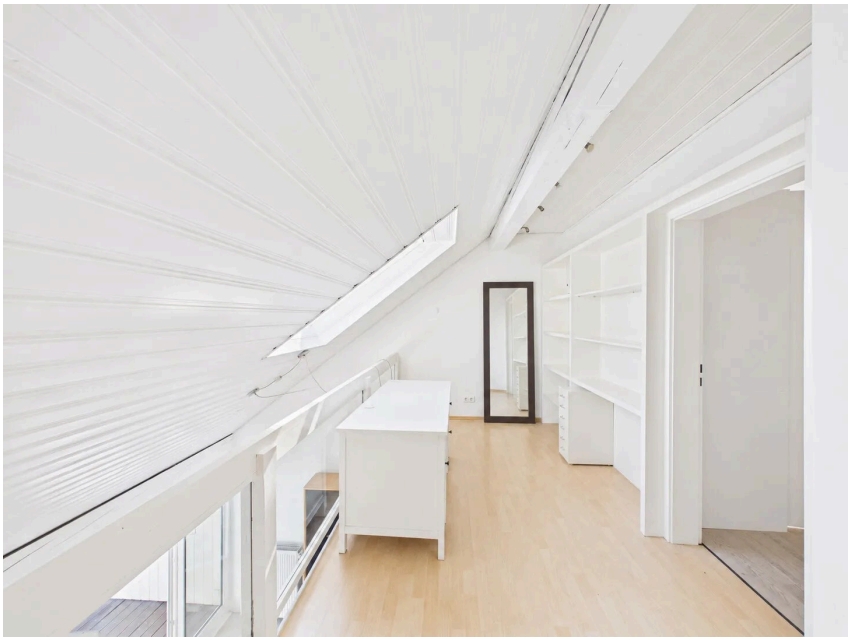
Die Immobilie

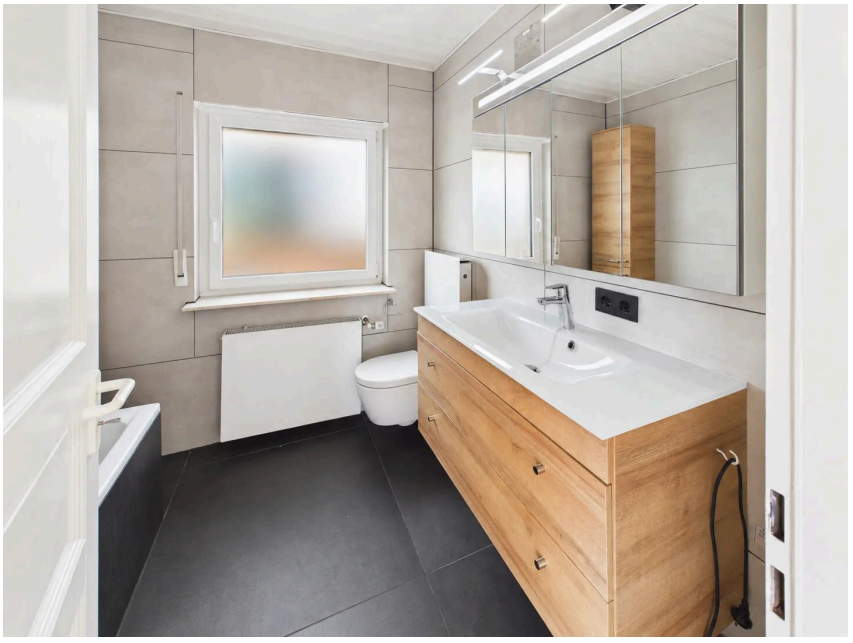




Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

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*



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

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das bereits beim Betreten überrascht: Diese besondere Wohnung auf der Laubenheimer Höhe verbindet großzügiges Wohnen, eine offene Architektur und einen beeindruckenden Panoramablick zu einem Wohngefühl, das man nur selten findet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Helle Flächen, die offene Raumgestaltung und die großzügige Einbauküche mit Kochinsel schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt, an dem Kochen, Essen und Wohnen fließend ineinander übergehen. Ein Kamin fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight eröffnet sich auf der gegenüberliegenden Seite: Durch die großzügige Verglasung fällt der Blick bereits vom Wohnbereich weit über die Dächer und das Grün von Mainz-Laubenheim bis an den Horizont. Die vorgelagerte Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden, ob beim ersten Kaffee am Morgen, einem Abendessen mit Freunden oder einfach, um die besondere Aussicht zu genießen.

Die offene Architektur setzt sich über mehrere Ebenen fort. Eine innenliegende Treppe führt vom Wohnbereich auf die darüberliegende Galerie, die durch Dachflächenfenster angenehm mit Tageslicht versorgt wird. Ob Homeoffice, Bibliothek, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnbereich, hier entsteht eine außergewöhnliche Fläche mit ganz eigenem Charakter.

Neben dem großzügigen Mittelpunkt der Wohnung stehen weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbieten. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Wohnung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß und wurde in den vergangenen Jahren gezielt mit Blick auf eine verbesserte energetische Effizienz saniert und modernisiert. Im Jahr 2022 wurde ein Großteil der Fenster erneuert und durch moderne, dreifachverglaste Elemente ersetzt. 2024 folgte die Installation einer Luft-Wärmepumpe, wodurch auch die Wärmeerzeugung auf einen zeitgemäßen und energieeffizienten Standard gebracht wurde. Damit wurden insbesondere in den Bereichen Verglasung und Heiztechnik wichtige Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Immobilie umgesetzt. Ein Freiplatz unmittelbar vor dem Haus bietet zudem eine komfortable Parkmöglichkeit und rundet das Angebot ab.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern

Offenheit, Licht und Aussicht schätzen, und einen Ort, der sich deutlich vom Gewöhnlichen abhebt.

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Ausstattung und Details

- Ca. 115 m² Wohnfläche auf mehreren Wohnebenen
- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Beeindruckender Panoramablick über Mainz-Laubenheim und die Umgebung
- Sonnige Dachterrasse mit Weitblick
- Offene Architektur mit besonderem Galeriecharakter
-Heller Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen
- Offene Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Holzarbeitsflächen
- Kamin als besonderes Highlight im Wohnbereich
- Galerieebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Homeoffice
- Mehrere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Zwei Badezimmer, davon eines modern gestaltet
- Zahlreiche Dachflächenfenster für viel natürlichen Lichteinfall
- Wärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster
- Helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Außenstellplatz für einen Pkw
- Ruhige Wohnlage auf der Laubenheimer Höhe

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

Alles zum Standort

Laubenheim liegt im südöstlichen Teil von Mainz direkt am Rhein und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur. Geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, modernen Wohngebieten und einem charmanten Ortskern bietet Laubenheim eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.
Die direkte Lage am Rhein sowie die umliegenden Weinberge schaffen ein attraktives Umfeld für Freizeit und Erholung. Spaziergänge entlang des Rheinufers, Radtouren und Besuche in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften machen das Leben in Laubenheim besonders lebenswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:
Laubenheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen A60 und A63 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Ein besonderer Vorteil ist der eigene Bahnhof im Stadtteil, der eine direkte Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt und in die umliegenden Städte. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz.
Der Mainzer Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar und macht Laubenheim besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

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: 26017057a - 55130 Mainz – Laubenheim

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