Essenheim

Charmantes Architektenhaus mit lichtdurchflutetem Wintergarten, PV-Anlage & Garage in Feldrandlage

Objektnummer: 26017059



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.22 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 525 m^2

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

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

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017059
Wohnfläche	ca. 237.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie



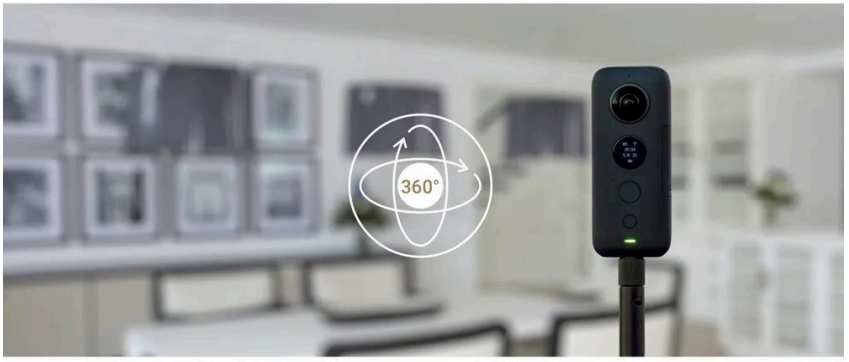


Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Die Immobilie

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

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: 26017059 - 55270 Essenheim

Ein erster Eindruck

Dieses charakteristische Architektenhaus bietet auf einem ca. 525 m² großen Grundstück ein außergewöhnliches Wohnambiente mit rund 237 m² Wohnfläche. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine individuelle Architektur und die attraktive Lage unmittelbar am Feldrand mit herrlichem Fernblick prägen den besonderen Charakter dieser Immobilie.
Bereits beim Betreten des Hauses zeigt die offen gestaltete Treppe die besonders großzügige Raumhöhe und verbindet die einzelnen Ebenen auf elegante Weise miteinander. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Zahlreiche bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke in den Garten. Der charaktervolle Kamin verleiht dem offen gestalteten Wohnbereich insbesondere an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie zu einer weiteren Besonderheit der Immobilie: dem Wintergarten. Die über mehrere Ebenen reichende Glasarchitektur schafft in Verbindung mit der Bepflanzung eine nahezu mediterrane Atmosphäre und macht diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort. Elektrische Beschattung und eine integrierte Bewässerungsanlage ergänzen den Komfort. Die Küche schließt sich harmonisch an den Wohn- und Essbereich an. Die Einbauküche mit Elektrogeräten bietet gemeinsam mit der angrenzenden Vorratskammer ausreichend Stauraum und kurze Wege im Alltag. Ein direkter Zugang führt auf die sonnenverwöhnte Südterrasse, die einen schönen Platz für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein im Freien bietet. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.
Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Hier stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten für Schlafen, Arbeiten, Kinder oder Gäste bieten. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über eine begehbare Ankleide und bietet damit zusätzlichen Komfort und Stauraum. Der Fernblick aus dem Dachgeschoss öffnet sich über die angrenzende Landschaft und vermittelt ein Wohngefühl, das von Ruhe und Naturnähe geprägt ist. Das Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschtischen rundet diese Wohnebene harmonisch ab und bietet ausreichend Platz für den Alltag.
Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet das Untergeschoss. Neben praktischen Nutz- und Abstellflächen steht hier ein großzügiges Büro zur Verfügung, das sich vielseitig als Homeoffice, Freizeit - oder Gästebereich nutzen lässt. Besonders angenehm ist der direkte Zugang zur angrenzenden Terrasse und in den Garten. Ein zusätzliches Duschbad ergänzt diese Ebene und erhöht den Nutzungskomfort. Auch der Außenbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Die beiden Terrassen schaffen schöne Plätze für entspannte Stunden im Freien, während der gewachsene Garten das Haus mit viel Grün umrahmt und für angenehme Privatsphäre sorgt. Einen besonderen Reiz bietet die unmittelbare Feldrandlage, die das naturnahe Wohngefühl dieser Immobilie unterstreicht. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Wallbox sowie einen zusätzlichen, direkt davorliegenden Stellplatz.

Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von diesem Einfamilienhaus und seinem besonderen Wohngefühl machen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Ausstattung und Details

- Architektenhaus
- Feldrandlage mit Fernblick
- großzügiger Wohn- Essbereich
- Kamin
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Vorratskammer
- Gäste-WC
- elektr. Rollläden EG
- Fußbodenheizung EG
- Alarmanlage
- Smart-Home System
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im DG
- Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- praktische Nutzfläche im UG
- großes Büro
- Duschbad
- Schüco Wintergarten mit elektr. Beschattung & Bewässerungsanlage
- zwei Terrassen
- Garten
- Zisterne 6000L
- SMA PV-Anlage 7,5 KW peak mit SMA Homemanager 2.0 & 7,5 kWh BVD Batterie
- Wasserenthärtungsanlage
- Garage mit SMA Wallbox 11 kW (22KW)
- Stellplatz

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

Alles zum Standort

Essenheim liegt südwestlich von Mainz im Herzen Rheinhessens und zählt zu den besonders gefragten Wohnorten im direkten Umland der Landeshauptstadt. Der Weinort verbindet ländliche Idylle mit einer hohen Lebensqualität und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld inmitten von Weinbergen und Feldern. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Neubaugebiete prägen das Ortsbild und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Traditionelle Weingüter und Straußwirtschaften verleihen Essenheim seinen typischen rheinhessischen Charme und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Genießen und Verweilen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort oder in den nahegelegenen Gemeinden und sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:
Essenheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A63 und A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Essenheim regelmäßig mit der Mainzer Innenstadt sowie den umliegenden Orten. Der Mainzer Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Objektnummer: 26017059 - 55270 Essenheim

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: 26017059 - 55270 Essenheim

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