Mainz – Gonsenheim

Wohnen mit Anspruch und zwei Einheiten – Hochwertig saniert, energieeffizient und vielseitig nutzbar

Objektnummer: 26017062a



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244.49 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 488 m²

Objektnummer: 26017062a - 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: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017062a
Wohnfläche	ca. 244.49 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 247 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017062a - 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: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ein erster Eindruck

Es ist das Zusammenspiel aus großzügigen Räumen, natürlichen Materialien und einem liebevoll eingewachsenen Garten, das diesem Haus seine besondere Ausstrahlung verleiht. In Mainz-Gonsenheim eröffnet sich ein Zuhause mit Raum für persönliche Lebensentwürfe – begleitet von durchdachtem Komfort und einer über die Jahre umfassend modernisierten Gebäudetechnik.

Die 1976 errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 488 m² großen Grundstück. Insgesamt rund 244 m² Wohn- und Praxisfläche, ergänzt durch weitläufige ausgebaute Nutzflächen, schaffen ein vielseitiges Raumangebot. Eine separat zugängliche, vermietete Praxiseinheit bereichert das Haus um eine wirtschaftlich interessante Perspektive.

Bereits im Erdgeschoss setzt der Travertinboden einen Akzent von natürlicher Eleganz. Seine charakteristische Zeichnung findet sich auch im Flur des Untergeschosses wieder und gibt diesen Bereichen eine warme, unverwechselbare Note. Eine Hängeleuchte im Treppenhaus begleitet den Weg in den privaten Wohnbereich im Obergeschoss.

Hier entfaltet sich ein Grundriss, der gemeinsames Leben und persönlichen Rückzug gleichermaßen berücksichtigt. Der großzügige Küchen- und Essbereich wird zum Mittelpunkt für lange Gespräche, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Im separaten Wohnzimmer findet der Tag einen entspannten Ausklang. Das geräumige Schlafzimmer öffnet sich zur Loggia und damit zu einem geschützten Platz mit Blick ins Grüne. Ein weiteres Zimmer bietet Raum für konzentriertes Arbeiten oder individuelle Interessen. Zwei Badezimmer, darunter ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche, sowie eine praktische Speisekammer vervollständigen diese Etage.

Besonderen Freiraum eröffnet das ausgebaute und gedämmte Dachgeschoss. Seine offene Raumstruktur lässt Platz für Bewegung, Kreativität und Hobbys, die im Alltag häufig zu kurz kommen. Große Dachflächenfenster bringen Licht unter die Dachschrägen; eine Klimaanlage und solarbetriebene Außenrollläden an fünf Fenstern ermöglichen es, Temperatur und Lichteinfall angenehm zu regulieren. Weitere ausgebaute Nutzflächen und ein Gästebad mit Dusche ergänzen das Angebot im Untergeschoss. Die Flächen im Dach- und Untergeschoss sind zusätzlich zur genannten Wohn- und Praxisfläche vorhanden.

Im Garten bekommt das Zuhause eine besondere Leichtigkeit. Eingewachsene Bäume und Sträucher rahmen die Rasenfläche und schaffen eine wohltuend grüne Kulisse. Auf der großzügigen Terrasse ist Platz für ein ausgedehntes Frühstück, einen Sommerabend mit Freunden oder eine stille Stunde mit einem guten Buch. Die

automatische Beet- und Rasenbewässerung im hinteren Garten sowie die automatische Beetbewässerung im Vorgarten erleichtern die Pflege. Zwei Gartenwasserzähler und ein separater, vortemperierter Warmwasseranschluss im hinteren Garten ergänzen den Komfort – ein durchdachtes Detail, etwa für die Befüllung eines Planschbeckens an warmen Tagen.

Auch die technischen Qualitäten des Hauses verdienen Aufmerksamkeit. Dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2018, die Dachsanierung von 2022 und die Fassadendämmung im Ober- und Dachgeschoss zählen zu den wesentlichen Modernisierungen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und die 2024 erfolgte Heizungsoptimierung ergänzen die energetische Ausstattung. Die Heizungsventile lassen sich im gesamten Haus bequem per App steuern. Hinzu kommt die 2024 installierte Photovoltaikanlage mit ca. 14,35 kWp, Batteriespeicher und Ersatzstromanlage. Eine geräumige Garage mit direktem Hauszugang und vorbereitetem Wallboxanschluss fügt sich in dieses Ausstattungskonzept ein.

Eine weitere Qualität liegt in der klaren Trennung von privatem Wohnen und vermieteter Praxiseinheit. Diese verfügt über einen eigenen Eingang, drei Zimmer, eine Küche, Sanitärbereiche und eine Terrasse. Das bestehende Mietverhältnis ermöglicht ergänzende Einnahmen, während der private Wohnbereich seine räumliche Eigenständigkeit bewahrt.

Wir laden Sie herzlich ein, die Atmosphäre, die Großzügigkeit und die vielen durchdachten Details dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Objektnummer: 26017062a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ausstattung und Details

- Ca. 488 m² großes Grundstück in Mainz-Gonsenheim
- Baujahr 1976, umfangreiche Modernisierungen und energetische Verbesserungen
- Insgesamt ca. 244,49 m² Wohn- und Praxisfläche gemäß vorliegender Flächenberechnung
- Zusätzlich ca. 165,20 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche sowie ca. 82,74 m² weitere Nutzfläche
- Separat vermietete Praxiseinheit im Erdgeschoss mit eigenem Eingang, drei Zimmern, Küche, Sanitärbereichen und Terrasse
- Privater Wohnbereich im Obergeschoss mit separatem Wohnzimmer, Schlafzimmer und zusätzlichem Arbeitszimmer
- Großzügiger Küchen- und Essbereich mit Einbauküche und angrenzender Speisekammer
- Zwei Badezimmer im Obergeschoss, darunter ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche
- Loggia mit Zugang vom Schlafzimmer; Balkonsanierung 2022
- Travertinboden im Erdgeschoss und im Flur des Untergeschosses
- Hängeleuchte im Treppenhaus
- Großzügiger Hobbybereich im Dachgeschoss; Ausbau und Dämmung 2017
- Klimaanlage im Essbereich und Dachgeschoss
- Sechs Dachflächenfenster, davon fünf mit solarbetriebenen Außenrollläden
- Weitere ausgebaute Nutzräume im Untergeschoss
- Gästebad mit Dusche und kleiner Hebeanlage im Untergeschoss
- Separate Waschküche sowie Abstell- und Technikräume
- Eingewachsener Garten mit großzügiger Terrasse
- Automatische Beet- und Rasenbewässerung im hinteren Garten mit Bewässerungscomputer
- Automatische Beetbewässerung im Vorgarten mit Bewässerungscomputer
- Zwei separate Gartenwasserzähler
- Vortemperierter Warmwasseranschluss im hinteren Garten, beispielsweise zur Befüllung eines Planschbeckens
- Luft-Wasser-Wärmepumpe; Heizungsoptimierung 2024
- Elektrisch gesteuerte Heizungsventile im gesamten Haus mit Bedienung per App
- Fenster mit Dreifachverglasung, erneuert 2018
- Dachsanierung 2022 mit neuer Dacheindeckung und neuen Dachrinnen
- Fassadendämmung im Ober- und Dachgeschoss mit neuem Silikonharzputz, ausgeführt 2022
- Photovoltaikanlage mit ca. 14,35 kWp und 35 Dachmodulen, installiert 2024
- BYD-Batteriespeicher, Fronius-Wechselrichter und Ersatzstromanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- Garage mit ca. 37,60 m² Fläche und direktem Hauszugang

- Wallbox in der Garage
- Garagentor 2021 und Verbindungstür zwischen Garage und Haus 2023 erneuert
- Dämmung von Garagendecke und Garagenwand 2024
- Nachgerüstete Sicherheitsbeschläge mit Pilzverriegelung an Fenstern und Türen, 2025
- VSG-Sicherheitsverglasung an ausgewählten Fenstern sowie Terrassen- und Balkontüren, 2026
- Neue Keller-Sicherheitstür, eingebaut 2024

Objektnummer: 26017062a - 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: 26017062a - 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: 26017062a - 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