

Mainz – Oberstadt

# Imposantes, modernes Anwesen in Bestlage mit Tiefgarage, privatem Wellnessbereich und zwei ELW

Objektnummer: 25017005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 4.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 803,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.558 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

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

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25017005                  |
| Wohnfläche   | ca. 803,87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 15                        |
| Schlafzimmer | 11                        |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 2005                      |
| Stellplatz   | 5 x Tiefgarage            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 4.995.000 EUR                                                             |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 349 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon         |

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |              |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH    |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergieverbrauch         | 7.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+           |
| Befeuierung                | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2005         |

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie



**VP 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/mainz)

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Wohnjuwel, erbaut im Jahr 2005, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 804 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.558 m<sup>2</sup> erstklassigen Wohnkomfort und lässt Sie in eine Welt von Luxus, Komfort und Eleganz eintauchen. Die Immobilie umfasst insgesamt 15 Zimmer, darunter 11 mögliche Schlafzimmer und 5 Badezimmer und vereint zeitloses Design mit innovativer Technik. Bereits beim Betreten der Villa beeindruckt die imposante Eingangshalle mit einer Raumhöhe von ca. 7 Metern, die einen Vorgeschmack auf die gehobene Ausstattung bietet. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem stilvollen Art Deco Kamin ausgestattet, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Die hochmoderne Bulthaup Küche verfügt über Gaggenau Einbaugeräte und lässt keine Wünsche offen. Ideal für Elektronikliebhaber bietet die Villa ein integriertes BUS-Technik System sowie Sonos Soundsysteme, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich unterhalten. Die Raumgestaltung umfasst eine vielfältige Nutzung mit mehreren Wohn- und Schlafbereichen, die sich auch für große Familien oder Gäste eignen. Die zwei Einliegerwohnungen, mit jeweils zwei Zimmern, sind derzeit vermietet und könnten problemlos mit dem Haupthaus verbunden werden und so die Wohnmöglichkeiten erweitern. Besonderen Komfort bietet die effizient arbeitende Heizanlage mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe, die für eine angenehme Wärme als auch Kühlung im gesamten Haus sorgt. Sicherheit wird großgeschrieben, so ist die Villa mit einer aufschaltbaren Alarmanlage und RC 2 Verglasung ausgestattet, die einen erhöhten Schutz gewährleisten. Die Außenbereiche der Villa unterstreichen den außergewöhnlichen Wohnkomfort: Eine umlaufende Dachterrasse gewährt einen wunderschönen Ausblick auf die Umgebung und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Das Schwimmbad mit beeindruckenden Panoramafenstern bietet einen direkten Zugang zum gepflegten Garten und dank der Wasserfilteranlage ist stets für sauberes Wasser gesorgt. Entspannungsmöglichkeiten bietet die Dampfsauna im Untergeschoss, während Weinliebhaber den eigens dafür eingerichteten Weinkeller schätzen werden. Ein weiteres Highlight der Villa ist der ABC-Schutzraum, der zusätzlichen Schutz und Sicherheit bietet. Abgerundet wird das Angebot von einer geräumigen Tiefgarage mit Platz für 5 Fahrzeuge, die direkten Zugang zum Haus ermöglicht und somit maximale Bequemlichkeit bietet. Diese Villa vereint modernes Design mit exklusiven Ausstattungsmerkmalen und bietet somit eine Vielzahl an Vorzügen, die die Lebensqualität ihrer Bewohner maßgeblich bereichern. Ob als repräsentatives Domizil oder Wohnsitz für die Familie – diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Eine Besichtigung lohnt sich, um die beeindruckenden Details und die einladende Atmosphäre dieser Villa hautnah zu erleben.

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Ausstattung und Details

- hochwertige Bulthaup Küche ausgestattet mit Gaggenau Einbaugeräten
- Alarmanlage mit Aufschaltung
- Art Deco Kamin
- RC 2 Verglasung
- Sonos Soundsysteme im Innen- und Außenbereich
- BUS-Technik
- hochwertige Schreinereinbauschränke
- zwei ELW's mit je zwei Zimmern - Möglichkeit der Zusammenlegung mit dem Haupthaus besteht
- umlaufende Dachterrasse mit wunderschönem Blick
- Schwimmbad mit Panoramafenstern und direktem Zugang zum Garten
- Wasserfilteranlage
- Dampfsauna
- Weinkeller
- ABC-Schutzraum
- Zisterne
- Tiefgarage mit 5 Stellplätzen
- zwei Außenstellplätze
- ca. 70 m² Grünflächennutzungsrecht der Stadt Mainz

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Alles zum Standort

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz. Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Südbahnhof entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Bei einem entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet, sind Sie in ca. 15 Minuten mitten in der City. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt. Verkehrsanbindung: Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

Objektnummer: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 7.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25017005 - 55131 Mainz – Oberstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)