

Mainz – Gonsenheim

# Altbaujuwel in bester Lage mit genehmigten Architektenkonzept für Sanierung und Erweiterung

Objektnummer: 25017014



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

KAUFPREIS: 2.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 347,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 2.029 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017014 - 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: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25017014	Kaufpreis	2.145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 347,61 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	16	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	11	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1893	Nutzfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

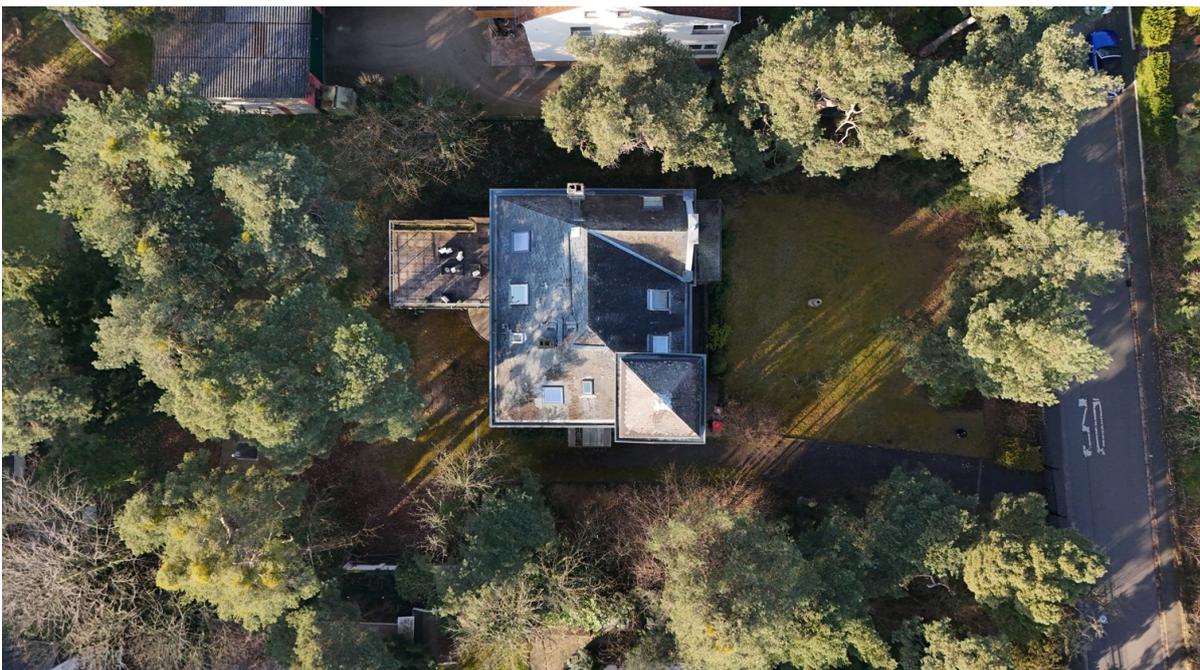
Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## 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: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie

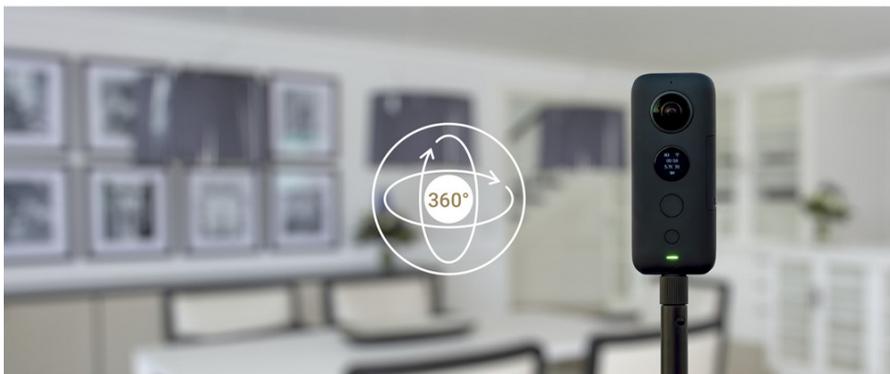


Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Die Immobilie



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: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## 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)

Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Ein erster Eindruck

Erwecken Sie diese historische Liegenschaft des Jahres 1893, in einer der schönsten Straßen des Waldvillengebiets, aus ihrem Dornröschenschlaf.

Alle Voraussetzungen für den bereits genehmigten Umbau/Anbau erfüllt das denkmalgeschützte Gebäude, mit parkähnlichem Traumgrundstück von 2.029 m<sup>2</sup>, sowohl von der Mikro- als auch Makrolage, des gesuchten Vororts Mainz-Gonsenheim.

Auf vier Etagen verteilt, umfasst das Raumangebot insgesamt 16 Räume, 6 Bäder (davon 3 Gäste-WCs), eine große Sonnendachterrasse und Flure. Zusammen mit der Nutzfläche des Untergeschosses stehen insgesamt ca. 473 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche zur Verfügung.

Die neu konzipierte, repräsentative und großzügige Grundrissgestaltung/Baugenehmigung wurde bereits in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde/Bauamt genehmigt und ermöglicht dem zukünftigen Eigentümer optimale Voraussetzungen für ein bildschönes, außergewöhnliches Familienanwesen der SUPERLATIVE.

Mögliche Nutzungen des Anwesens sind vielfältig.

In früheren Zeiten wurde die Beletage als Gewerbeeinheit genutzt und im oberen Bereich befanden sich die repräsentativen Privaträume. Entscheiden Sie selbst, ob Sie sich einen absoluten Wohnraum für sich und Ihre Familie umsetzen möchten oder aber Wohnen und Arbeiten zu höchsten Ansprüchen kombinieren möchten.

Liegenschaften wie diese sind eine absolute Seltenheit auf den Mainzer Immobilienmarkt. Lassen Sie dieses wunderschöne Anwesen wieder im schönsten Licht erstrahlen und melden Sie sich gerne für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Ausstattung und Details

- parkähnliches Grundstück in Bestlage mit 2.029 m<sup>2</sup>
- Wohn-/ Nutzfläche ca. 473 m<sup>2</sup>
- große Nutzfläche im Untergeschoss
- mögliche gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses
- Raumangebot über drei Etagen von 16 Zimmern
- 3 Bäder/ 3 Gäste-WCs
- Denkmalschutz / Abschreibungsmöglichkeiten nach AfA
- Baugenehmigung für Anbau/Umbau:

Die vorliegende Baugenehmigung enthält schon die komplette Zustimmung vom Denkmalamt und ermöglicht modernes Wohnen mit offener Raumgestaltung.

- Genehmigte Projektplanung mit gelungener Verknüpfung von Tradition und Moderne ermöglicht sofortige Umsetzung und sieht großzügiges Anwesen mit über 600m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

- Moderner Anbau im hinteren Bereich
- Öffnung der Grundrisse im Bestand
- Austausch/Modernisierung der Fenster
- Bau einer Doppelgarage
- Zusätzliche Dachfenster
- Wellnessbereich
- Uvm.

Objektnummer: 25017014 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Alles zum Standort

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25017014 - 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: 25017014 - 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](mailto:mainz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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