

Mainz – Drais

Großzügiges, lichtdurchflutetes, hochwertiges Familienanwesen mit Garage und ELW in Feldrandlage

CODICE OGGETTO: 25017015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 296,03 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 693 m²

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| CODICE OGGETTO | 25017015 | Prezzo d'acquisto | 1.495.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 296,03 m ² | Casa | Casa unifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 11 | Modernizzazione / Riqualficazione | 2020 |
| Camere da letto | 7 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 3 | Superficie lorda | ca. 119 m ² |
| Anno di costruzione | 1979 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage | | |

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 156.80 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.04.2035 | Classe di efficienza energetica | E |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018 |

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

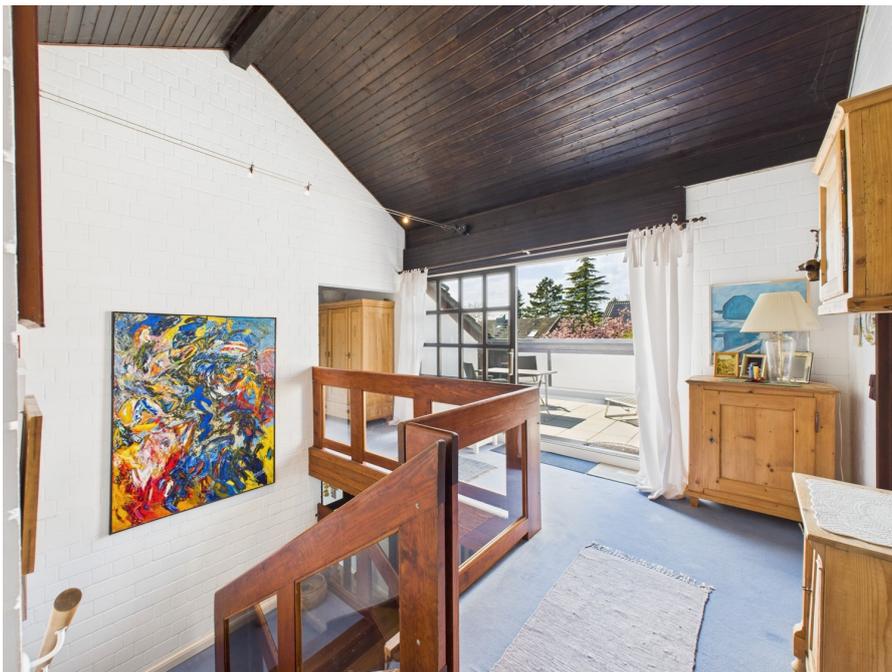
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

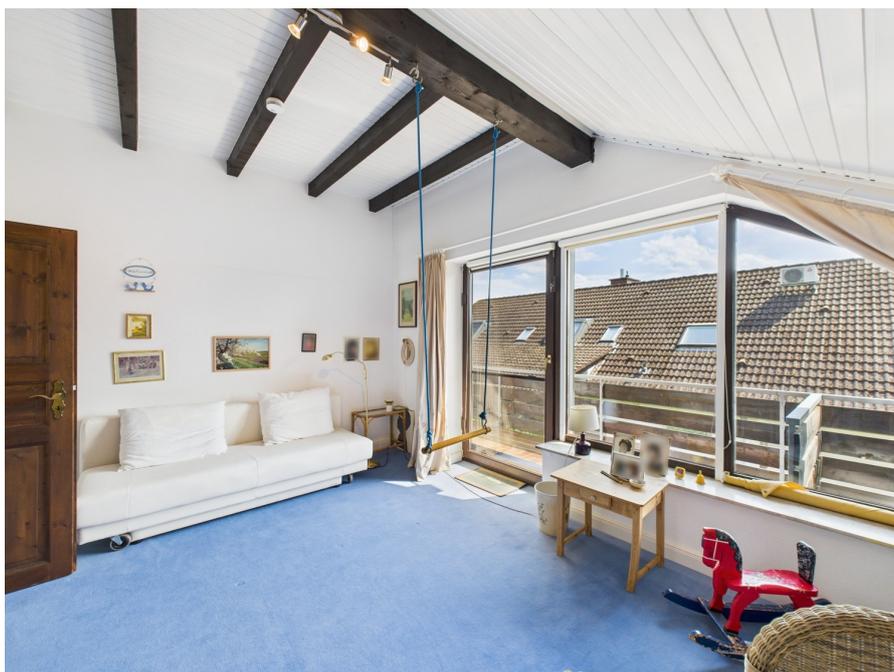
CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



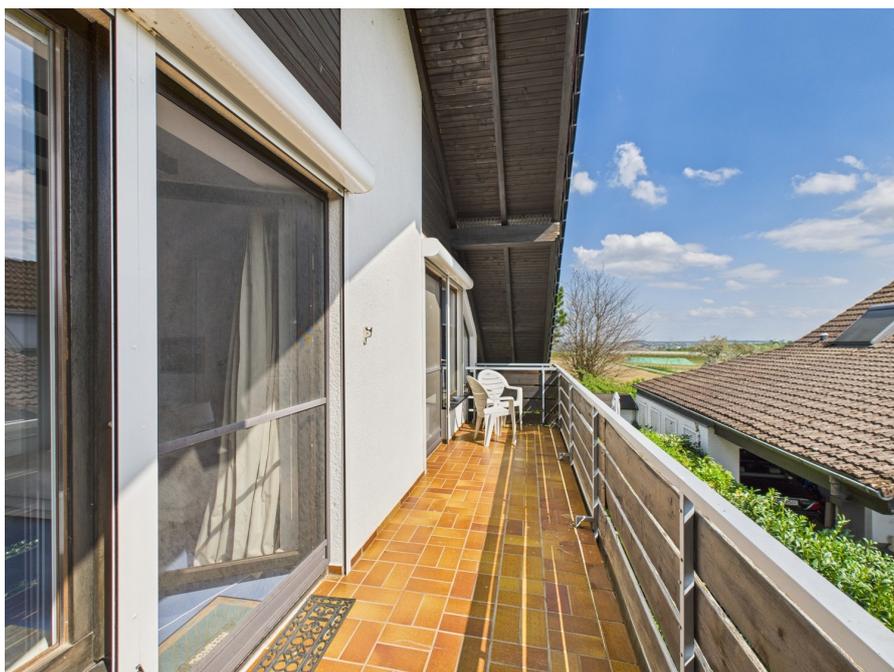
CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

La proprietà

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



www.von-poll.com/mainz

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Una prima impressione

In herrlich ruhiger Feldrandlage präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als wahres Raumwunder. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. 693?m² bietet das Haus eine Gesamtwohnfläche von ca. 296?m² und wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1979 kontinuierlich modernisiert. Die zeitlose Architektur verbindet sich hier mit durchdachtem Wohnkomfort. Schon beim Betreten des Hauses über den großzügigen Eingangsbereich spürt man die offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Das stilvolle Wohnzimmer mit Kamin lädt zum Entspannen ein, während die angrenzende Bibliothek eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet. Der helle Essbereich mit hochwertigen Einbauschränken geht harmonisch in den Wohnraum über und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die gut ausgestattete Einbauküche samt praktischer Speisekammer eignet sich ideal für das Kochen mit der Familie. Über bodentiefe Fenster gelangt man direkt auf die große Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht – ein Ort zum Genießen und Verweilen im Grünen mit direktem Feldzugang. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein behagliches Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad, ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet vier gut geschnittene Zimmer, von denen zwei Zugang zu einem sonnigen Balkon haben. Von dieser Etage haben Sie einen traumhaften Blick über die grüne Umgebung – bei klarer Sicht sogar bis nach Frankfurt am Main. Hohe Decken und ein modernes Dusch- und Wannenbad sorgen hier für ein angenehmes Raumgefühl. Als Highlight gilt die großzügige, uneinsehbare Dachterrasse. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot um ca. 120?m² Nutzfläche. Drei Kellerräume, ein Heizungsraum, eine Sauna mit Duschbereich sowie eine praktische Waschküche mit Waschmaschinenanschluss stehen hier zur Verfügung. Ein besonderes Extra ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Stellplatz und ca. 51?m² Wohnfläche. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche aus dem Jahr 2014 und ein innenliegendes Duschbad – derzeit vermietet für eine monatliche Kaltmiete von 600?€ und somit ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit davorliegendem Stellplatz sowie eine moderne Alarmanlage (2018), die zusätzliche Sicherheit bietet. Eine Immobilie, die Ihresgleichen sucht. Ein ideales Zuhause für Familien die Ruhe, Raum und Komfort in naturnaher Lage zu schätzen wissen.

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Dettagli dei servizi

- Der Energieausweis lag bei Angabenerstellung noch nicht vor
- beliebte Feldrandlage mit direktem Feldzugang
- offene & lichtdurchflutete Raumgestaltung
- großzügige Wohnfläche ca. 244,85 m² im Haupthaus
- zwei Tageslichtbäder im Haupthaus
- Gäste-WC
- Kamin
- Einbauschränke
- Alarmanlage
- sonniger Balkon & Dachterrasse
- großzügiger Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen
- Garage & Stellplatz
- unterkellert
- Sauna mit Duschbereich
- Einliegerwohnung ca. 51.18 m² inkl. Stellplatz (aktuelle Kaltmiete 600,- € pro Monat)
- Die Freistellung und Übergabe der Immobilie erfolgt spätestens im Januar 2026

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Tutto sulla posizione

Mainz-Drais, der kleinste der Mainzer Stadtteile, ist ein liebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Als Stadtteil im Grünen, eingebettet in Felder und Streuobstwiesen, bietet Drais viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das rege Vereinsleben bietet aber auch vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv am Ortsgeschehen zu beteiligen. Drais liegt auf einer Anhöhe über Mainz und ist umgeben von den vier Mainzer Stadtteilen Finthen, Bretzenheim, Gonsenheim und Lerchenberg. Drais ist, wie sein größerer und bekannterer Nachbar Mainz-Finthen, vor allem durch Obst- und Gemüseanbau (Kirschen, Spargel, Erdbeeren) geprägt. Aufgrund seiner ruhigen und doch sehr zentralen Lage sowie der attraktiven Infrastruktur und der hervorragenden Naherholungs- und Versorgungsmöglichkeiten hat sich der Ort zu einem der beliebtesten Wohngebiete entwickelt. Ausgedehnte Spazierwege und der nahe gelegene Gonsenheimer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Stadtbus oder dem Auto schnell zu erreichen. Zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse (A60 und A643) gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Region Rheinhessen, die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Finanzmetropole Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25017015 - 55127 Mainz – Drais

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33 Magonza
E-Mail: mainz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com