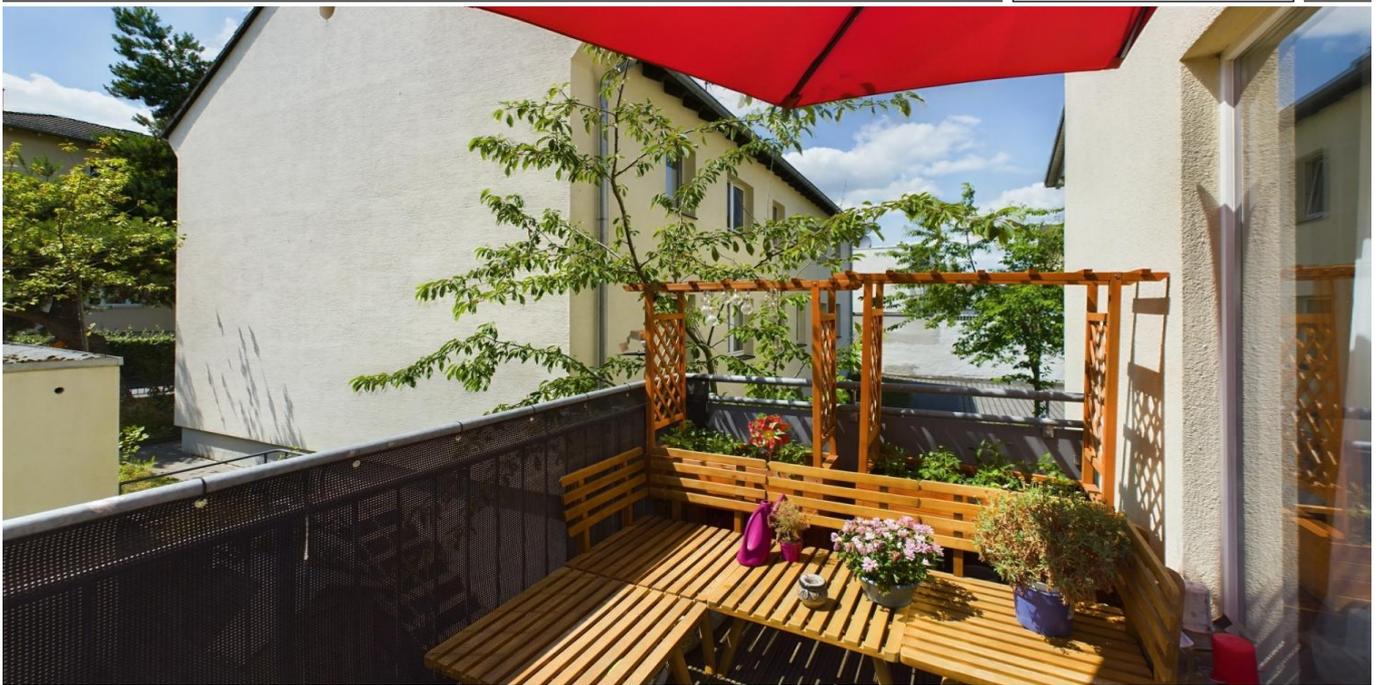


Mainz – Mombach

# Attraktive, großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage mit Stellplatz & sonnenverwöhntem Balkon

Objektnummer: 24017045



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

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

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017045
Wohnfläche	ca. 112,63 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 19000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



**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: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## 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.

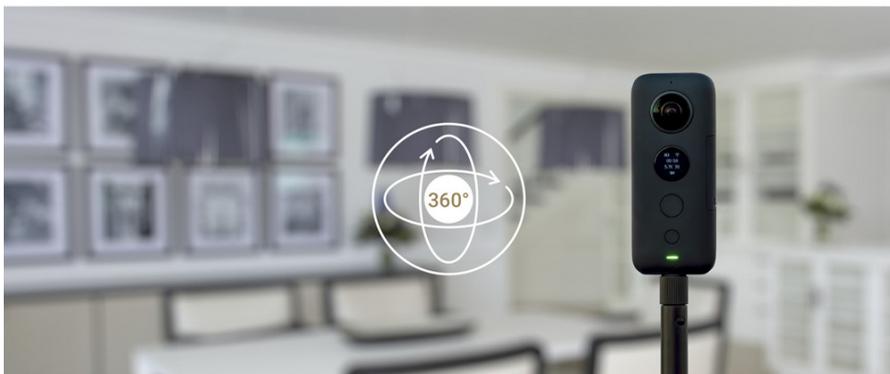
**T.: 06131 - 97 204 0**

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



[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: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2009 beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und einer intelligenten Raumaufteilung. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern und ein stilvolles Badezimmer, bietet dieses Objekt ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche. Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie den Eingangsbereich der Wohnung im 1.OG, welcher gleich in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich führt. Über die bodentiefen Fensterelemente erreichen Sie den Balkon, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung lässt die Wohnung keine Wünsche offen und auch die an den Essbereich angrenzende Küche lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot dieser Etage ab. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei sehr helle, gutgeschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne. Das kleinere Schlafzimmer verfügt über eine angrenzende Ankleide mit großzügigem Stauraum. Durch die sonnige Dachterrasse, auf der Sie gemütliche Sommerabende genießen können, wird das Dachgeschoss komplettiert. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung welche für eine angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Ein Kellerraum der für zusätzlichen Stauraum sorgt sowie ein Außenstellplatz, der das Parken bequem und einfach macht, gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Lage in einem ruhigen Wohnviertel bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie eine vielfältige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. In unmittelbarer Umgebung liegt auch das Naturschutzgebiet Mainzer Sand und lädt zum Joggen und Spaziergehen ein. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung ein harmonisches Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und eine ideale Lage für kleine Familien & Paare. Die Wohnung ist aktuell mit einer Kaltmiete von 1.150 € vermietet, was sie auch zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Lassen sie sich von dieser modernen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Ankleide
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Außenstellplatz im Innenhof
- Garage optional (19.000€)

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Mombach im Norden von Mainz in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer. Im Süden an Gonsenheim und im Osten an die Neustadt grenzend, zeichnet sich Mombach durch die Nähe zu Naturschutz- und Waldgebieten und eine gute Infrastruktur aus. Der historisch gewachsene Stadtteil bietet seinen Bewohnern kulturelle Möglichkeiten, ein aktives Vereinsleben (z.B. die mit Begeisterung gelebte Fastnacht) und vielfältige Sportmöglichkeiten, u.a. Rad- und Wanderwege sowie ein Hallen- und Freibad. In der Halle 45 finden regelmäßig Konzerte statt und wer einfach nur entspannen möchte, kann dies am angrenzenden Rheinufer tun. Für den täglichen Bedarf ist mit großen Supermärkten, Baumärkten, Schulen, Kindergärten und Apotheken bestens gesorgt. Die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahn machen Mombach zu einem attraktiven Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz.

Verkehrsanbindung: Mombach zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz aus. So verkehren in Mombach mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und es gibt einen Bahnhof. Wer gerne mit dem Auto fährt, ist in wenigen Minuten in der Mainzer Innenstadt und durch die günstigen Anbindungen an die Autobahnen A643, A66 und A60 schnell auf den Fernstraßen in alle wichtigen Richtungen. Besonders gut ist die Anbindung über die Schiene: Von Mombach aus erreicht man mit der Bahn Mainz, Alzey, Bingen und Koblenz.

Objektnummer: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24017045 - 55120 Mainz – Mombach

## 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)