

Mainz – Finthen

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Gartenidylle & Doppelgarage - in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25017037



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

PRIX D'ACHAT: 1.245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,05 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25017037                      |
| Surface habitable      | ca. 146,05 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1977                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.245.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                       |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 129.95 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                      |

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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?

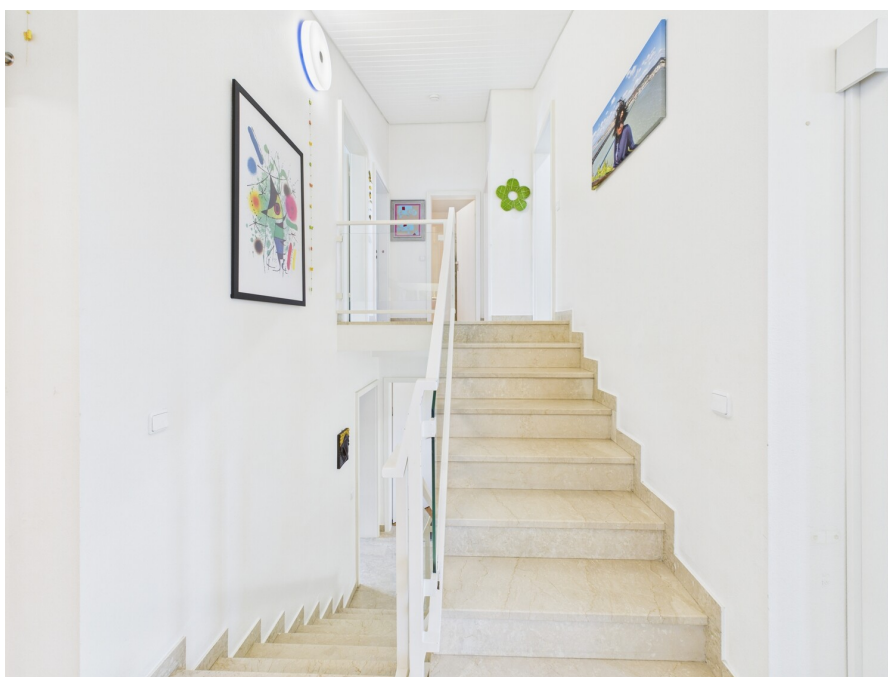
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 97 204 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)

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 befindet sich auf einem ca. 581 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit zeitloser Architektur und besonderem Wohnkonzept. Auf rund 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein harmonisches Raumgefühl aus Offenheit, Licht und Geborgenheit.

Bereits im Entrée empfängt Sie ein freundliches Ambiente, das den Charakter des Hauses widerspiegelt: großzügig, hell und durchdacht. Von hier öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>, hohen Decken und bodentiefen Fenstern. Der Blick führt direkt auf die Terrasse und den liebevoll angelegten Garten – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen.

Die helle Küche mit angrenzender Speisekammer ist funktional gestaltet und bietet einen schönen Blick in den Vorgarten.

Im unteren Wohnbereich, über eine Treppe zu erreichen, lädt das Kaminzimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse zu gemütlichen Stunden am Feuer ein.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei Bäder – ein helles Tageslichtbad mit Wanne sowie ein innenliegendes Duschbad – garantieren Komfort für die ganze Familie. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Angebot.

Im ersten Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Angrenzend liegt ein praktischer Abstellraum mit Zugang zur Terrasse, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort erweitert. Ein großzügiger Waschraum mit Platz für Wäsche und Waschmaschinen rundet diese Ebene ab.

Das zweite Untergeschoss verfügt über einer Nutzfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Hier stehen ein großer Hobbyraum, ein Vorratsraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung – viel Platz für Ordnung, Hobbys oder individuelle Gestaltung.

Der großzügige Außenbereich begeistert mit zwei Terrassen und einem stufenförmig angelegten Garten. Stilvolle Bepflanzungen, ein imposanter Natursteinbrunnen, Gartenbeleuchtung und ein Bewässerungssystem schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und machen den Garten zu einem echten Highlight.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause voller Charme, Großzügigkeit und besonderer Atmosphäre. Perfekt für Familien, die das Außergewöhnliche suchen und sowohl Rückzug als auch Miteinander genießen möchten. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Détails des commodités

- sehr ruhige Lage
  - außergewöhnliche Split-Level-Architektur
  - großzügiger Wohn- Essbereich mit hohen Decken
  - Kaminzimmer
  - Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
  - Gäste- WC
  - Innenliegendes Duschbad
  - Tageslichtbad mit Badewanne
  - vier gut geschnittene Schlafzimmer
  - elektrische Rollläden
  - zwei großzügige Terrassen
  - stufenförmiger weitläufiger Garten
  - Natursteinbrunnen
  - Gartenbeleuchtung
  - Gartenbewässerungssystem
  - teilunterkellert
  - praktischer Waschraum
  - großzügiger Hobbyraum
  - zwei Außenstellplätze
  - Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Sanierungen:

2007 Einbauküche, Bäder & Gäste-WC

2008 Hauseingangstür mit Fingersensor

2008 -2011 alle Fenster 3-fach verglast

2013 Gasheizung & Heizkörper

2015 Kellerdecke gedämmt

2016 Dach & Dachverkleidung

2017 Garten

2020 Terrassentür Verbundsicherheitsglas

**CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen**

## Tout sur l'emplacement

Mainz-Finthen, der westlichste Stadtteil von Mainz, ist ein lebenswerter Ort mit ländlichem Charakter. Eingebettet in grüne Felder und Streuobstwiesen bietet er sowohl vielfältige Möglichkeiten zur Erholung als auch zur aktiven Teilnahme am Ortsgeschehen durch ein reges Vereinsleben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die attraktive Infrastruktur und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten haben den Ort zu einem beliebten Wohngebiet gemacht. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege sowie der nahe gelegene Gonsenheimer und Ober-Olmer Wald laden zum Entspannen und Abschalten ein. Ein breites Freizeitangebot sowie weithin bekannte kulinarische Kleinodien wie Steins Traube, Restaurant Hotel Adler oder das Il Mondo runden das attraktive Bild von Mainz-Finthen ab.

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund- und Freie Waldorfschule), Sporteinrichtungen (Tennisplätze und Sauna) - befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind gut und schnell erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Mainzer Innenstadt ist per Stadtbus, Straßenbahn oder 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.

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 129.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25017037 - 55126 Mainz – Finthen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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