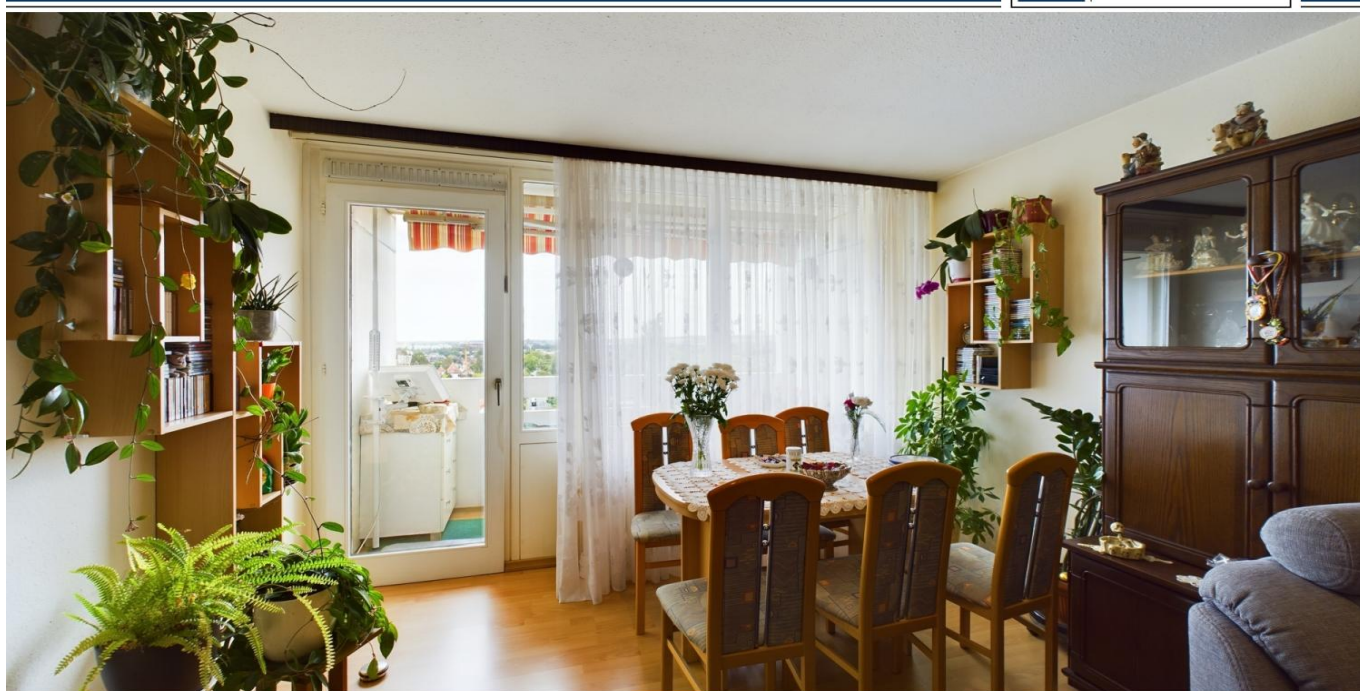


Mainz – Gonsenheim

# Charmante, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkonen & Tiefgaragenstellplatz - für Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 24017049



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

PRIX D'ACHAT: 257.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

- 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: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24017049
Surface habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Etage	7
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	257.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 2 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Une première impression

In einer ruhigen Lage am beliebten Gonsenheimer Wald befindet sich diese gepflegte Wohnung im siebten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Die Wohnfläche beträgt ca. 91 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gutgeschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine komfortable Ausstattung. Von der Diele aus gelangen Sie in alle Zimmer. Die Küche gewährt ausreichend Platz zum Kochen und ist mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet und hat direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hieraus gelangen Sie durch die bodentiefen Fensterelemente auf den Süd-Balkon, welcher Ihnen einen wunderschönen Weitblick über Mainz Gonsenheim bietet. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet die notwendige Ausstattung für den täglichen Wohnkomfort. Mit ca. 17 m<sup>2</sup> besticht das gemütliche Schlafzimmer ebenfalls durch einen Zugang zum zweiten Balkon, von dem Sie Ihren Blick über den Lennebergwald bis zum Taunuskamm schweifen lassen können. Abgerundet wird das Platzangebot der Wohnung durch ein helles Arbeits-/ Kinderzimmer, einen Abstellraum und ein Gäste-WC. Durch einen Personenaufzug gelangen Sie bequem in die Etage auf der die Wohnung liegt und erreichen auch den Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie den Tiefgaragenbox. Das Umfeld bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, sei es bei ausgedehnten Spaziergängen im Gonsenheimer Wald oder sportlichen Aktivitäten in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal als Investition für Kapitalanleger, die zuverlässige Mieter zu schätzen wissen. Die Wohnung wird mit einem unkündbaren Mietvertrag zum Verkauf angeboten. Die derzeitigen Eigentümer werden Ihnen als sympathische, solvente Mieter erhalten bleiben. Eine Kaltmiete ist angedacht mit 980,-€ + 70,-€ für die Garage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern.

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Détails des commodités

- Kellerraum
- Wasch-/ Trockenraum
- Tiefgaragenbox (15.000€)
- neuer Personenaufzug (2023)
- Einbauküche
- 2 Balkone mit Markise
- Gäste-WC
- Abstellraum

Die derzeitigen Eigentümer werden als Mieter (unkündbarer Mietvertrag) in der Wohnung bleiben und eine Kaltmiete von 980,-€ + 70,-€ (Garage) zahlen.

**CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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.

CODE DU BIEN: 24017049 - 55124 Mainz – Gonsenheim

## Contact

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mayence  
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)