

Mainz – Ebersheim

Exklusives Einfamilienhaus mit Wintergarten, vielseitiger Nutzfläche & Süd-Garten - in ruhiger Lage

Property ID: 25017029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,46 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 537 m²

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

At a glance

Property ID	25017029
Living Space	ca. 126,46 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	775.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 130 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



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



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/mainz

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

The property

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

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem stilvollen und gepflegten Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 126,46?m² auf einem Grundstück von ca. 537?m² ein ideales Refugium für Paare oder kleine Familien bietet. In ruhiger Wohnlage im Jahr 1999 erbaut, präsentiert sich die Immobilie in einem eleganten Erscheinungsbild.

Über den überdachten Eingangsbereich mit einladendem Vordach und wenigen Treppenstufen betreten Sie die geräumige Diele – ein stilvoller Empfang, der Charme mit praktischem Wetterschutz verbindet.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und den bodentiefen Fensterelementen überzeugt. Hier haben Sie ausreichend Platz um mit der Familie am Esstisch schöne Stunden zu verbringen. Die elegante Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung bietet alles, was Sie für kulinarische Genussmomente benötigen.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit elektrischer Beschattung, – ein harmonischer Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort verspricht. Insgesamt stehen Ihnen zwei weitere ansprechend geschnittene Zimmer auf dieser Etage zur Verfügung. Vom komfortablen Schlafzimmer gelangt man ebenfalls direkt in den Wintergarten. Der sonnenverwöhnte Balkon grenzt direkt an diesen Bereich an und eröffnet einen idyllischen Blick in den liebevoll angelegten Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Ein charmantes Gartenhaus bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Das Erdgeschoss wird durch ein stilvolles Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist, ergänzt. Ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Abstellraum sorgen für angenehme Flexibilität im Alltag. Die durchdachte Fertigbauweise wird durch ein solide errichtetes, wohnlich ausgebautes Untergeschoss ergänzt, das Ihnen auf ca. 130?m² zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, Büro oder Gäste bietet. Hier befinden sich zudem ein großzügiger Abstellraum sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und mehr. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor sowie einen weiteren Außenstellplatz.

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen dieses besonderen Angebots!

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

Details of amenities

- stilvolles Einfamilienhaus
- Fertigbauweise mit massiv gebautem Untergeschoss
- großzügiger Wohn-Essbereich
- zwei gut geschnittene Zimmer
- Fußbodenheizung im EG
- hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste- WC
- Wintergarten (ca. 31,5m²) mit elektrischer Beschattung
- Balkon
- südlicher Garten mit praktischem Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Tor
- Stellplatz
- großzügige Nutzfläche von ca. 130 m² im Untergeschoss
- zwei wohnlich ausgebaute Zimmer im Untergeschoss

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

All about the location

Ebersheim - das Tor nach Rheinhessen - ist der Stadtteil mit dem größten Weinanbaugebiet in Mainz. Seine Lagen, die sich bis ins Tal zwischen Harxheim, Mommenheim und Zornheim erstrecken, garantieren eine hervorragende Weinqualität. Das Ortsbild des jüngsten Mainzer Stadtteils ist gemischt. Einerseits gibt es Bauernhöfe, Weingüter und alte Gebäude im Ortskern, andererseits Neubaugebiete mit Reihenhäusern und eine Hochhaussiedlung am Ortsrand. Wohnen und Wohlfühlen, so könnte man Ebersheim treffend beschreiben. Gerade für junge Familien bietet die Stadtnähe inmitten der Natur ein optimales Zuhause. 3 Kindertagesstätten und eine Grundschule sind hier ansässig. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Obwohl Ebersheim als Mainzer Stadtteil über die Jahrzehnte stark gewachsen ist, hat sich der dörfliche Charakter des alten Ortskerns erhalten. Und noch etwas hebt Ebersheim im wahrsten Sinne des Wortes von den anderen Stadtteilen ab: Der höchste Punkt des Mainzer Stadtgebietes ist mit 245 Metern die Ebersheimer Gemarkung „Auf der Muhl“. Das rege Vereinsleben bietet von Radsport über Musik bis hin zu Reitsport und natürlich Fastnacht ein breites Spektrum. Das bunte und abwechslungsreiche Veranstaltungsprogramm in Ebersheim bietet das ganze Jahr über für jeden etwas und macht das „Stadtdorf“ besonders für Neubürger interessant.

Verkehrsanbindung:

Ebersheim verfügt über eine gute Stadtbusanbindung, die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt ca. 25 Minuten.

Durch den Ausbau der nahegelegenen Autobahn A60, die jedoch aufgrund der topographischen Lage keine Lärmbelästigung darstellt, und der ebenfalls neu errichteten eigenen Autobahnauf- und -abfahrt besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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 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.

Property ID: 25017029 - 55129 Mainz – Ebersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com