Essenheim – Essenheim

Bildschönes, traumhaftes Anwesen auf Sonnengrundstück - vor wenigen Jahren kernsaniert / erbaut

Objektnummer: 24017003

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 284,88 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 944 m²

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

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

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24017003
Wohnfläche	ca. 284,88 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1790
Stellplatz	3 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	83.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/mainz

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Ein erster Eindruck

Dieses historische, bezaubernde Objekt mit ca. 285 m² Wohn- und ca. 27 m² Nutzfläche ist eingebettet im alten Ortskern von Essenheim. Es erwartet Sie auf 990 m² ein absolutes Traumgrundstück, auf welchem das Haupthaus, ein Gästehäuschen, eine Sommerküche, mehrere überdachte Terrassen und ein Teich mit lauschiger Sitzecke ausreichend Platz finden. Sie begehen den liebevoll angelegten Innenhof durch die großzügige Holzpforte und erblicken zur rechten Seite das Bestandsgebäude mit historischem Kellergewölbe und dem großzügigen Erdgeschoss, welches im Jahre 2000 aufwendigst kernsaniert sowie aufgestockt wurde. Das Raumangebot umfasst den stilgerechten Kamin-Wohn- und Essbereich mit eleganter, zeitgemäßer Bulthaup-Küche, ein Gäste-WC, Vorratsraum sowie Heizungsraum. Die großzügige, überdachte Familienterrasse lädt hier zu Wohlfühlabenden mit Kindern und Freunden ein. Das Ober- sowie Dachgeschoss wurde im Jahr 2001 repräsentativ und anspruchsvoll erbaut. Das Obergeschoss bietet viele Optionen mit drei lichtdurchfluteten, gut geschnittenen Zimmern, einem Ankleideraum und einem Kinderbad. Der Loftcharakter des Dachgeschosses ist ein weiteres Highlight mit Erker, Wohn-Schlafbereich, Ankleidezimmer und großzügigem Tageslichtbad. Aus dieser Ebene genießen Sie einen wunderschönen Fernblick. Stilgetreu wurden diese zwei neuen Etagen mit warmfarbigen Fliesen und Materialien gestaltet. Auf der linken Seite des Innenhofes erwartet Sie zusätzlich das bezaubernde, sanierte Gästehaus mit einer Wohnfläche von ca. 16 m². Daran schließt sich die wunderschön gestaltete, überdachte Sommerküche mit Ofen an. Dieser Ort wird Sie sicherlich im Sommer als auch im Winter begeistern. Am angrenzenden, eingewachsenen Fischteich mit geschmackvoller Holzterrasse können Sie und Ihre Gäste zu einem geselligen Aperitif am Abend zusammenkommen. Neben der Garage bietet die große, sanierte Scheune drei Stellplätze sowie einen herrlichen Gewölbekeller, der perfekte Ort für Feste jeglicher Art. Weiteres Ausbaupotential für eine wohnliche Nutzung ist nach vorheriger Baugenehmigung sicherlich vorhanden. Ein Anwesen wie dieses vor den Toren von Mainz, Wiesbaden sowie Frankfurt sucht seinesgleichen. Lassen Sie sich von dieser wunderschönen, gepflegten Liegenschaft verzaubern und schenken Sie Ihren Kleinsten auf diesem atemberaubenden Fleck eine wunderschöne Kindheit. Sie werden einfach nur begeistert sein!

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Ausstattung und Details

Haupthaus:
- Kachelofen
- Heizkamin
- historischer, gut nutzbarer Weinkeller
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss + Ankleideraum
- Kindertageslichtbad
- große Loftetage im Dachgeschoss mit Tageslichtbad und traumhaften Fernblick
- Bulthaup Küche mit kleinem Essplatz
- überdachte Familienterrasse
- Gästehaus mit Tageslichtbad
- Sommerküche und überdachte Terrasse
- Fischteich
- Scheune/Weinkeller
- sanierter Scheunenbereich + Gewölbekeller

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Alles zum Standort

Der Weinort Essenheim, umgeben von Feldern und Weinbergen, liegt ca. 10 km südwestlich von Mainz. Nicht zuletzt durch die Nähe zum ZDF und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Innenstadt steigt die Beliebtheit Essenheims bei den Mainzern stetig weiter an. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Essenheim verfügt über mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten sowie eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen in Nieder-Olm und Mainz sind für Schulkinder bequem und sicher mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Ortskern wird in den kommenden Jahren nach einem genehmigten Bauplan neu aufgebaut. Verkehrsanbindungen: Die Verkehrsanbindung von Essenheim nach Mainz und auch nach Nieder-Olm ist sehr gut. Die Autobahnanschlüsse an A63 und A60 sind jeweils nur ca. sieben Minuten entfernt. Über Lerchenberg ist die Mainzer Innenstadt in gut 10 Minuten bequem und zeitnah erreichbar. Sowohl Stadtbus (Linie 71) als auch ORN (Linie 650) ermöglichen zudem eine günstige Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Objektnummer: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1790. 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: 24017003 - 55270 Essenheim – Essenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com