

Mainz – Zollhafen

# Barrierefreie, exklusive Wohnung mit Grachtenblick sowie seitlichem Rheinblick - Toplage + Erstbezug

Objektnummer: 24017016



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

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

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017016	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Die Immobilie



**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)





Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## 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)

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Die Immobilie

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: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer altersgerechten Wohnung im beliebten Zollhafen? Dann sollten Sie hier genauer hinschauen. Diese edle Wohnung befindet sich in dem mehrfach ausgezeichneten Neubau-Wohnkomplex Flößerhof in der ersten Wohnetage. Nachdem Sie Ihren PKW auf dem großzügigen Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage geparkt haben, werden Sie von dem Aufzug ganz bequem direkt bis vor Ihre Wohnungseingangstür gefahren. Empfangen werden Sie in Ihrer ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnung mit Blick in den ca. 25 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Ess-/Küchenbereich, welcher durch die bodentiefen Fensterelemente zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutet ist. Die hochwertige, vor wenigen Tagen eingebaute Einbauküche samt Elektrogeräten lädt zu geselligen Kochabenden ein. In den Sommermonaten wird die angrenzende ca. 8,6 m<sup>2</sup> große Loggia sicherlich zu Ihrem zweiten Wohnzimmer. Von hier aus genießen Sie einen wunderbaren Blick auf die Grachten sowie einen seitlichen Rheinblick. Das Duschbad kann ideal als Gäste-WC sowie Kinderbad genutzt werden und schließt sich ideal an den Wohn-/Essbereich an. Ihre Privaträume finden Sie linker Hand des Entreebereichs. Diese sind aufgeteilt in drei ideal geschnittene Zimmer, wovon eines über einen begehbaren Balkon in den modern gestalteten Innenhofbereich verfügt. Außerdem finden Sie hier noch einen praktischen Abstellraum, welcher auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne. Neben den normalen Annehmlichkeiten einer Neubauwohnung finden Sie hier viele weitere attraktive Ausstattungsmerkmale, welche als Sonderausstattung gelten. Neben dem Komfortstellplatz, mit einer Breite von ca. 3,05m, verfügt diese Wohnung auch über einen sehr großen Kellerraum. Auch innerhalb der Wohnung wurde neben hochwertigsten Materialien beispielsweise ein Smart Home System eingebaut, welches auch außerhalb des Netzwerks über ein Smartphone gesteuert werden kann. In den Bädern wurden außerdem Lautsprecher mit integrierten Radio sowie Bluetooth eingebaut. Entscheiden Sie selbst, ob Sie die kommenden Sommermonate in dieser wunderschönen Eigentumswohnung bereits verbringen möchten und alle Vorzüge des Lebens in dieser besonderen Wohnlage wünschen. Gerne stellen wir Ihnen die Liegenschaft vor Ort vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Ausstattung und Details

- Komfortstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (ca. 3,05 Meter)
- Aufzug
- barrierefrei
- Gäste-Bad mit Dusche und Lautsprechern mit eingebautem Radio
- Hauptbad mit Badewanne und Lautsprechern mit eingebautem Radio
- hochwertiger Parkettboden
- großzügiger Balkon mit Grachtenblick sowie seitlichem Rheinblick
- Balkon mit Blick in den modernen Innenhof
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Fußbodenheizung
- Fahrradabstellraum sowohl Außen als auch Innen
- ca. 13m<sup>2</sup> großer Kellerraum

Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Alles zum Standort

Mediterranes Flair und luxuriöses Wohnen in zentrumsnaher Lage der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt, eingebettet in die Zollhafen-City. Im Norden ziehen die Rheinschiffe am Panorama der Rheininsel Petersaue vorbei, im Süden flattern die Segel der Freizeitboote in der neuen Marina. Zahlreiche Kunst- und Kulturangebote, gehobene Gastronomie sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind selbstverständlich ebenfalls vor Ort. Verkehrsanbindung: In ca. 15 Gehminuten erreichen Sie das Zentrum und die lebendige Altstadt mit ihren malerischen Altbauten und gemütlichen Weinstuben. Mit zahlreichen Anschlussstellen (A643, A661, A66, A60) ist der Zollhafen auch verkehrstechnisch an die wichtigsten Autobahnen angebunden.



Objektnummer: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24017016 - 55120 Mainz – Zollhafen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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