Harxheim

Hofreiten-Ensemble mit vielen Wohnmöglichkeiten und Ausbaupotenzial in Weinberglage

Property ID: 25017012

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 296,26 m² • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 1.307 m²

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

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

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

At a glance

Property ID	25017012
Living Space	ca. 296,26 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	141.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

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: 25017012 - 55296 Harxheim

The property

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

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

A first impression

Dieses großzügige Hofreiten Ensemble bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 296 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten, sowie einem weitläufigen Grundstück von ca. 1307 m² ein vielfältiges Nutzungspotenzial. Die Immobilie befindet sich in der Randlage des alten Ortskerns von Harxheim und bietet durch ihren direkten Zugang zum angrenzenden Weinberg eine naturnahe und idyllische Umgebung. Das Ensemble besteht aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten, jedoch seit 1997 zu gut ca. 1/3 wohnlich ausgebauten Scheune mit einer Wohnfläche von ca. 161 m². Diese Struktur verleiht der Immobilie eine charmante historische Note, während sie gleichzeitig modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die gemütliche und großzügige Raumaufteilung der Scheune, erstreckt sich auf das erste und zweite Obergeschoss und schafft vielseitige Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschossbereich begeistert die Scheune mit einem historischen Kelterkeller, großzügiger Parkmöglichkeit sowie zahlreichen Lagerräumen und einem Party- bzw. Gästeraum. In anliegendem Nebengebäude befindet sich eine große Garage, welche aufgrund der besonderen Raumhöhe auch Platz für sehr große / hohe Fahrzeuge bietet. Ein Gäste-WC für Damen und Herren im Hof sorgt zusätzlich für Komfort bei Besuchen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Einfamilienhaus mit funktionalem Grundriss aus dem Jahr 1967, das als separates Nebengebäude genutzt werden kann. Mit ca. 135 m² Wohnfläche bietet es sechs Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Beachten Sie bitte, dass dieses Nebengebäude sanierungsbedürftig ist und somit Raum für persönliche Anpassungen lässt. Die Immobilie verfügt insgesamt über 11 Zimmer, inklusive sechs Schlafzimmern und drei Badezimmern – optimal für große Familien oder eine Mehrgenerationennutzung. Ergänzt durch den historischen Kelterkeller sowie einen Partyraum, bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung direkt auf dem eigenen Grundstück. Ebenfalls ließe sich hier Wohnen und Arbeiten gut kombinieren, denn der große nach Süden ausgerichtete Hof vereint die beiden Einheiten ideal, bei Wahrung einer gewissen räumlichen Distanz. Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist das Gartengrundstück mit ca. 412 m², welches als Rückzugsort und zur Freizeitgestaltung dient. Verschiedene Holzöfen in der Immobilie sorgen für eine angenehme Wärme und ein einladendes Ambiente in den kühleren Monaten. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, ein Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben, das sowohl durch seine Größe als auch durch seine Lage beeindruckt. Dank der Zentralheizung und Ausstattungsqualität auf einem normalen Niveau ist die Grundversorgung gewährleistet, und die Immobilie bietet gleichzeitig Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die durch Vielfalt und Großzügigkeit besticht und Raum für Ihre

individuellen Wohnträume bietet, dann könnte dieses Ensemble genau das Richtige für Sie sein. Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen.

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

Details of amenities

Nebengebäude Einfamilienhaus Baujahr 1967
- ca. 135 m² Wohnfläche
- gepflegter Zustand, jedoch modernisierungsbedürftig
- Parket, Fliesen und PVC-Böden
- Unterkellert mit Garage
- Dachboden

Scheune mit wohnlich ausgebautem Teil ca. 1997
- ca. 161 m² Wohnfläche
- gepflegter Zustand
- Granit, Fliesen und Kork Böden
- Einbauküche
- Kaminöfen in Wohnküche und Wohnzimmer
- praktische Abstellräume und Dachboden
- Zugang zum unausgebauten Scheunenanteil
- viel Lagerfläche und Räume im Erdgeschoss der Scheune
- Grundstück Gebäude- und Freifläche mit ca. 895 m²
- idyllisches Nutz-Gartengrundstück mit ca. 412 m²
- südlich ausgerichteter Hof
- zahlreiche PKW-Parkmöglichkeiten (im Hof, Garagen oder Scheune)
- Party- bzw. Gästeraum
- separate WCs für Damen & Herren im Hofbereich
- Historischer Gewölbekeller
- Kelterraum
- zahlreiche Lagerräume im Scheunenbereich
- für die Gebäude liegt eine Teilung nach WEG vor

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

All about the location

Die Ortsgemeinde Harxheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen und gehört zur Verbandsgemeinde Bodenheim. Sie liegt am südlichen Stadtrand von Mainz und ist mit ihren 2.300 Einwohnern ein idyllischer, überschaubarer Ort, der vor allem für seinen Weinbau bekannt ist. Von der Güte der Harxheimer Qualitätsweine, die vor allem durch das milde rheinhessische Klima begünstigt werden, können sich Einheimische und Besucher beim beliebten Weinhöfefest überzeugen. Ansonsten bieten ein reges Vereinsleben und eine leistungsfähige Gastronomie vielfältige und attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Kindergarten sowie im angrenzenden Gau-Bischofsheim Grundschule und Supermarkt unterstreichen zudem die gute Infrastruktur Harxheims. Ob über die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (A60) Mainz-Hechtsheim oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (RNN, RMV), eine gute Anbindung ist definitiv gewährleistet.

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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.

Property ID: 25017012 - 55296 Harxheim

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