



OBJEKT VKOO20251029

Großzügige Unternehmer-Villa mit Weitblick und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Ober-Olm Wohnen & Arbeiten perfekt vereint.

55270 OBER-OLM

Kaufpreis

3.499.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE

Eckdaten

Objektart:	Wohn-/Geschäftshau
Baujahr:	2021
Einheiten gesamt:	5
Anzahl Wohneinheiten:	2
Anzahl Gewerbeeinheiten:	3
Grundstücksfläche:	ca. 2.000 m ²
Gesamtfläche:	ca. 850 m ²
Gewerbefläche:	ca. 196,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 329,00 m ²
Vermietbare Fläche:	ca. 850 m ²
Nutzfläche:	ca. 323 m ²
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	3
Zustand:	Neuwertig
Vermietet:	Nein
Garagenanzahl:	8
Stellplatzanzahl:	7
Stellplatztyp:	Tiefgarage, Außenstellplatz

Befeuernng/Energieträger: Strom

Energieausweis: Vorhanden

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis erstellt am: 06.09.2018

Ausweis gültig bis: 05.09.2028

Energiekennwert: 65,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: B

Energiekennwert Wärme: 40,2 kWh/(m²*a)

Energie mit Warmwasser: Ja

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Immobilie, die ihresgleichen sucht: Diese großzügige Unternehmer-Villa in unverbaubarer Feldrandlage von Ober-Olm, direkt vor den Toren von Mainz, vereint luxuriöses Wohnen mit optimalen Arbeits- und Expansionsmöglichkeiten, ideal für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren.

Repräsentatives Wohnen mit Panoramablick!

Die Hauptwohnung im 2. Obergeschoss begeistert mit ca. 240 m² hochwertig ausgestatteter Wohnfläche. Bodentiefe Fenster, edle Materialien und ein lichtdurchflutetes Raumkonzept schaffen eine Atmosphäre von Großzügigkeit und Wohlgefühl.

Drei weitläufige Dachterrassen mit über 100 m² eröffnen atemberaubende Ausblicke in alle Himmelsrichtungen, perfekt um Ruhe und Weite zu genießen.

Mediterranes Outdoor-Paradies!

Die exklusive Außenanlage lässt keine Wünsche offen: Ein Salzwasserpool, das Saunahaus mit angrenzender Dusche und die liebevoll angelegten Gartenbereiche schaffen Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause! Uneinsehbar und mit mediterranem Flair.

Flexible Nutzung! Wohnen, Arbeiten, Vermieten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit ca. 80 m², die sich sowohl zur klassischen Vermietung als auch für Familienmitglieder oder Mitarbeiter eignet.

Das 1. Obergeschoss bietet großzügige Flächen, die derzeit ebenfalls als Wohnraum genutzt werden. Hier lassen sich zwei separate Einheiten realisieren. Perfekt für Büros, Praxisräume, Kanzlei oder zusätzliche Wohnungen.

Diese Vielseitigkeit und Exklusivität macht die Immobilie zu einem Investitionsobjekt mit hoher Renditeperspektive.

Arbeiten mit Raum für Visionen!

Für produzierende, handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeiten stehen zwei Hallen mit insgesamt ca. 300 m² Nutzfläche zur Verfügung. Hier stehen selbstverständlich auch Besprechungsräume, Teeküchen etc. zur Verfügung.

Auch hier finden Unternehmen ideale Bedingungen, um Wohnen und Arbeiten intelligent zu kombinieren.

Komfort und Infrastruktur!

Eine Tiefgarage mit über 200 m² bietet Platz für bis zu 9 Fahrzeuge, zusätzlich stehen im Außenbereich mindestens 7 weitere Stellplätze bereit.

Fazit

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Luxus, Flexibilität und unternehmerisches Potenzial in einer der begehrtesten Lagen rund um Mainz.

Ob als repräsentativer Firmensitz, Mehrgenerationenhaus, Investmentobjekt oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten, hier entsteht Raum für Ideen und Erfolg.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Feldrandlage von Ober-Olm, in einer der begehrtesten Wohn- und Gewerbelagen direkt vor den Toren von Mainz. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet höchste Lebensqualität und das bei optimaler Verkehrsanbindung:

Über die A63 erreichen Sie Mainz in nur wenigen Minuten, Wiesbaden und Frankfurt in rund 20-30 Minuten. Wie wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Rhein-Main-Gebiets sind ebenfalls schnell und bequem erreichbar.

Trotz der exzellenten Erreichbarkeit genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre – mit unverbaubarem Weitblick über Felder und Weinberge. Lebensmittelgeschäfte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ausstattung

Wohn- und Büroflächen:

- + bis zu 4 Wohneinheiten realisierbar
- + bis zu 3 Büroeinheiten verfügbar
- + 3 Dachterrassen im 2. OG
- + Balkon im 1. OG
- + 2 Terrassen im EG
- + 4 Badezimmer (EG, 1. OG, 2 x 2. OG)
- + voll Ausgestattete Einbauküchen (EG + 2. OG)
- + Wohn- und Büroflächen vollständig klimatisiert

- + 2 Kamine (1.+ 2. OG)
- + Aufzug (bis 10 Personen) von TG bis 2. OG
- + hochwertige Innenausstattung

Außenanlage:

- + Salzwasserpool
- + Außendusche
- + Saunahaus
- + Garten mit direktem Feldzugang
- + Nebengebäude für Müllbehälter u.Ä.
- + elektrisches Einfahrtstor

Gewerbeflächen (Halle)

- + bis zu 2 Gewerbeeinheiten (Hallen) realisierbar
- + 2 Sektionaltore
- + Deckenhöhe 5,20 m

Haustechnik:

- + Wärmepumpe für Haupthaus
- + separate Wärmepumpe für Pool
- + Klimatisierung aller Wohn- und Büroflächen
- + 3-Fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- + PV-Anlage
- + zentrale Enthärtungsanlage

Sonstiges

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma W&F Wohnfinanz GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma W&F Wohnfinanz GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH zu zahlen.

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die W&F Wohnfinanz GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.



Luftbild



Luftbild



Luftbild Aufteilung



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer Beispiel



Küche



Küche



Küche



Badezimmer 2. OG



Dachterasse 1



Aussicht Terrasse 1



Dachterrasse 2 mit Whirlpool



Aussicht Terrasse 2



Dachterrasse 3



Blick in Garten mit Pool und Saunahaus



Salzwasserpool



Terrasse 1



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



Terrasse 2 mit Pool und Saunahaus



Garten

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



Garten



Tiefgarage



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!



Eingangsbereich



Zufahrt TG

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



wohnfinanz24.de

Der etwas andere Makler!

FINANZIERUNGSBERATUNG AUS EINER HAND



**KOSTENFREI
BANKENUNABHÄNGIG
SCHNELLE VORANFRAGE
PERSÖNLICHE WÜNSCHE & ZIELE
VERGLEICH BEI ÜBER 500 BANKEN**



IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

MARC HÖBEL
Finanzierungsexperte
Bankbetriebswirt



06135-7052594
0175 4536263
mh@wohnfinanz24.de

W&F WOHNFINANZ GMBH
Mainzer Straße 155
55299 Nackenheim
www.wohnfinanz24.de



W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE



wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!

WICHTIGER HINWEIS!

GEHEN SIE AUF NUMMER SICHER &
VERPASSEN SIE WIRKLICH KEIN OBJEKT MEHR!



QR-Code scannen oder uns unter Wohnfinanz24 suchen!

Liken, Fan werden und als erster neue Objekte sehen!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!