

# Reizvolles freistehendes Einfamilienhaus mit kleinem Garten für goldige Kleinfamilie • Laubenheim

Objekt: 22 004 • Hans-Zöller-Straße 98 • 55130 Mainz 575.000,00  $\in$ 





# Daten im Überblick

ImmoNr	22 004
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hans-Zöller-Straße
Hausnummer	98
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 272 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Gehoben
Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1951
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis



Endenergiebedarf	346,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	06.04.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1953
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	575.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



### Beschreibung

Das reizvolle freistehende Einfamilienhaus von 1951 ist genau das richtige für eine goldige Kleinfamilie.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 99 qm und einer Nutzfläche von ca. 40 qm bietet es auf zwei Wohnetagen reichlich Platz für Paare mit Platzbedarf oder Familien mit zwei Kindern.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie die gemütliche Einbauküche. Der Flur und das Gäste-WC runden diese Wohnebene hervorragend ab. Über die Treppe kommt man in den pflegeleicht angelegte Terrasse mit Garten.

Im Obergeschoss befindet sich die Schlafebene, ausgestattet mit zwei schön geschnittenen hellen Schlaf- und Kinderzimmern, einem Durchgangszimmer sowie einem Tageslicht-Duschbad und der Flur.

Das Kellergeschoss ist mit separatem Zugang von außen zugänglich. Ein Heizung-/ Hauswirtschaftsraum sowie vier weitere Räume mit Abstellmöglichkeiten sind vorhanden.

Das Angebot wird mit einem nützlichen und praktischen Gartenschuppen vervollständigt.

In dieser reizvollen Immobilie lässt sich ein Wohntraum mit kleinem Garten verwirklichen - nehmen Sie direkt mit uns Kontakt auf!

### Lage

Laubenheim ist ein Ortsbezirk der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und seit 1969 im Rahmen der Gebietsreform eingemeindet und lässt seitdem die Einwohnerzahl auf ca. 10.000 Einwohner ansteigen.

Das Naturschutzgebiet 'Laubenheimer Ried', die vielen außerhalb gelegenen Reiterhöfe und die Laubenheimer Höhe sind für Reiter und Pferdeliebhaber ein echtes Highlight.

Die ansässigen Winzer in der Region, haben mit ihrem traditionellen Weinanbau den Ort Laubenheim zu den Great Wine Capitals überregional bekannt werden lassen.

Neben Einkaufsmärkten, attraktiven Geschäften, Ärzten, Apotheken, Bäckereien und einer Tankstelle zählen auch Kindergärten, Kita, Grundschule zum südlichsten Ortsteil von Mainz dazu. Verschiedene bekannte deutsche und internationale Gastronomien sowie eine Eisdiele machen diesen Ort einfach



so lebenswert. Die alljährlich stattfindenden legendären Karnevalssitzungen zweier Vereine unterstreichen das Lebensgefühl voll und ganz und sind über die Grenzen hinaus bekannt.

An den Mainzer Ring (A60) ist die Anschlussstelle Mainz-Laubenheim angeschlossen. Mit mehreren Bus- und Bahnlinien der MVG und Bundesbahn ist Laubenheim in wenigen Minuten an die Innenstadt von Mainz und anderen Stadtteilen angebunden. Die benachbarte Landeshauptstadt Wiesbaden sowie Frankfurt sind ebenfalls in 15-30 Autominuten erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

#### EG

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- Einbauküche
- Wannenbad
- Flur

#### OG

- geräumiges Kinderzimmer
- helles Kinderzimmer
- Durchgangszimmer
- Duschbad
- Flur

#### KG

- Heizungs-/ Hauswirtschaftsraum
- · vier Abstellräume
- Zwei Schuppen
- Parkett
- Fliesen
- Teppich



# Sonstige Angaben

#### Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das LANDHAUS13 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 beseht. 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 Handelsregisterauszuges, 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 ein Mitwirkungsrecht nach § 11. Abs. 6 GwG.

#### Haftung:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer/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.

#### Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013)

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Eine Onlinestreitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Steitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.



# Impressionen



Seitenansicht



Vorderansicht





Hinteransicht



Seitenansicht





Hinteransicht



Außen - Seitenansicht





Außen - Treppenaufgang



Außen - Treppenaufgang





EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer





EG - Küche



EG - Küche





EG - Schlafzimmer



EG - Wannenbad





OG - Kinderzimmer



OG - Kinderzimmer





OG - Durchgangszimmer



OG - Durchgangszimmer





OG - Kinderzimmer



OG - KInderzimmer





OG - Duschbad



OG - Duschbad





EG - Eingangsbereich



Treppe





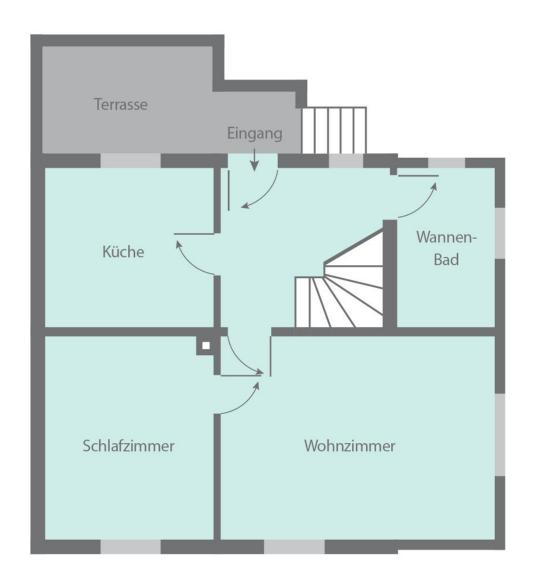


Treppe Treppe



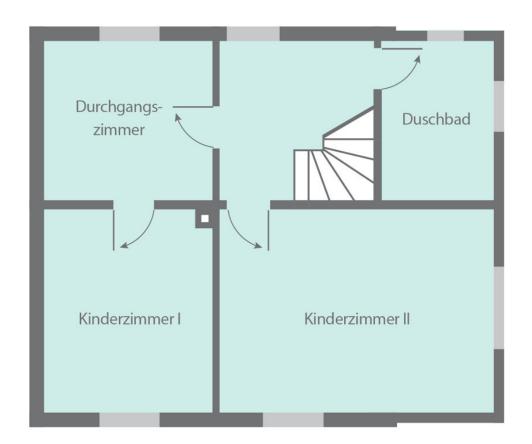
# Grundriss

# Erdgeschoss Laubenheim Hans-Zöller-Straße



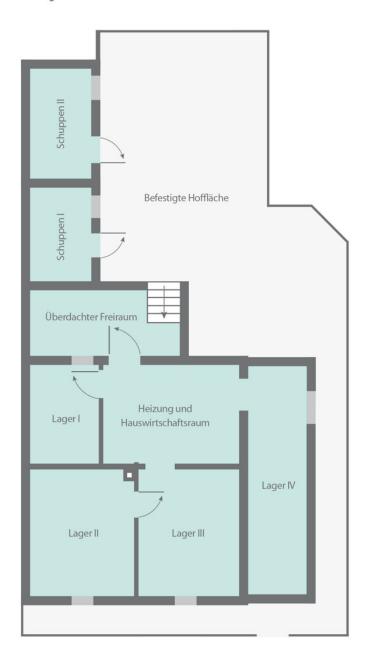


# Obergeschoss Laubenheim Hans-Zöller-Straße



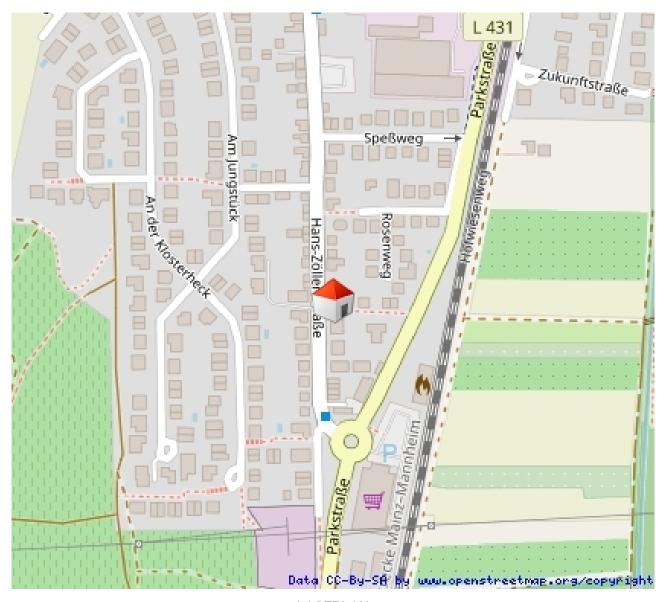


Kellergeschoss Laubenheim Hans-Zöller-Straße





# Lageplan



LAGEPLAN



# Ihre Ansprechpartnerin



Frau Heike Spitzlei LANDHAUS13 Hans-Zöller-Straße 31 55130 Mainz

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: info@landhaus13.de Web: www.landhaus13.de

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



