



# Charmante 3•Zi•Wohnung mit Balkon in beliebter Wohnlage • Laubenheim

Objekt: 23 001 • Henry-Moisand-Straße 8a • 55130 Mainz  
335.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	23 001
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Henry-Moisand-Straße
Hausnummer	8a
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Etage	OG
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Laminat, Fliesen
Stellplätze	1 Duplex 1 Freiplatz
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenzahl	4
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja



Fahrradraum	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1985
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	30.04.2024
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	335.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt
Hausgeld	312,00 €



## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon in beliebter Laubenheimer Lage.

Im Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses befinden sich auf einer Wohnfläche von ca. 84 qm, drei schön geschnittene Zimmer und erfreut Single und Paare mit Platzbedarf oder Paare mit einem Kind, gleichermaßen.

Das lichtdurchflutete, großzügige Wohn-/ Esszimmer ist der schöne, gemütliche Lebensmittelpunkt mit ausreichend viel Platz zum Wohlfühlen und Zusammensein. Der angrenzende sonnige Balkon mit Blick nach Westen ist mit bodentiefen Fenstern integriert. Der Essbereich liegt an der Küche und rundet den Wohn-/ Essbereich wunderbar ab.

Das großzügige Schlafzimmer ist geräumig, ähnlich dem optional zur Verfügung stehenden Arbeits- oder Kinderzimmer. Das innenliegende Wannenbad und Gäste-WC sowie der Flur runden diese ruhige Wohneinheit stimmig ab.

Im Untergeschoss dieses Hauses befindet sich ein ca. 4-5 qm großer Kellerraum nebst Waschmaschinen und Trockenplatz.

Dieses Angebot wird mit einem Duplex-Parker sowie einem KFZ-Stellplatz vervollständigt.

Fühlen Sie sich bei diesem attraktiven Kaufangebot angesprochen, so nehmen Sie bitte Kontakt mit uns 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' in Rheinnähe, 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, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Optiker, Hörgeräteakustiker 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

- lichtdurchflutetes, großzügiges Wohn/ Esszimmer mit West-Balkon
- helle Küche
- großzügiges Schlafzimmer
- großes Zimmer optional Arbeits- oder Kinderzimmer
- innenliegendes Wannenbad
- innenliegendes Gäste-WC
- Flur nebst Garderobe und Wandschrank
  
- Duplex-Parker
- Kfz-Stellplatz
- Kellerabteil
- Waschmaschinen+Trocknerraum
  
- Fliesen+Laminat

## 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 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 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 Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.



## Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Essbereich



Küche



Küche



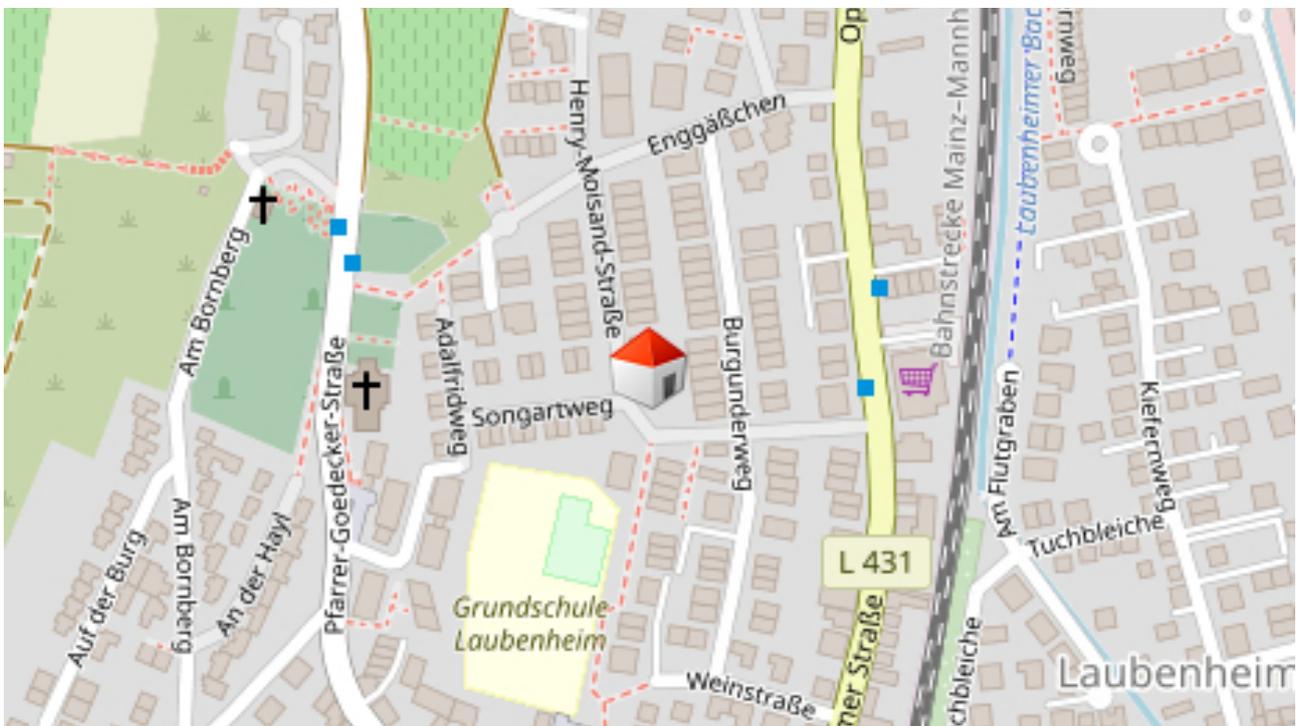
Bad



GästeWC



KFZ-Stellplatz

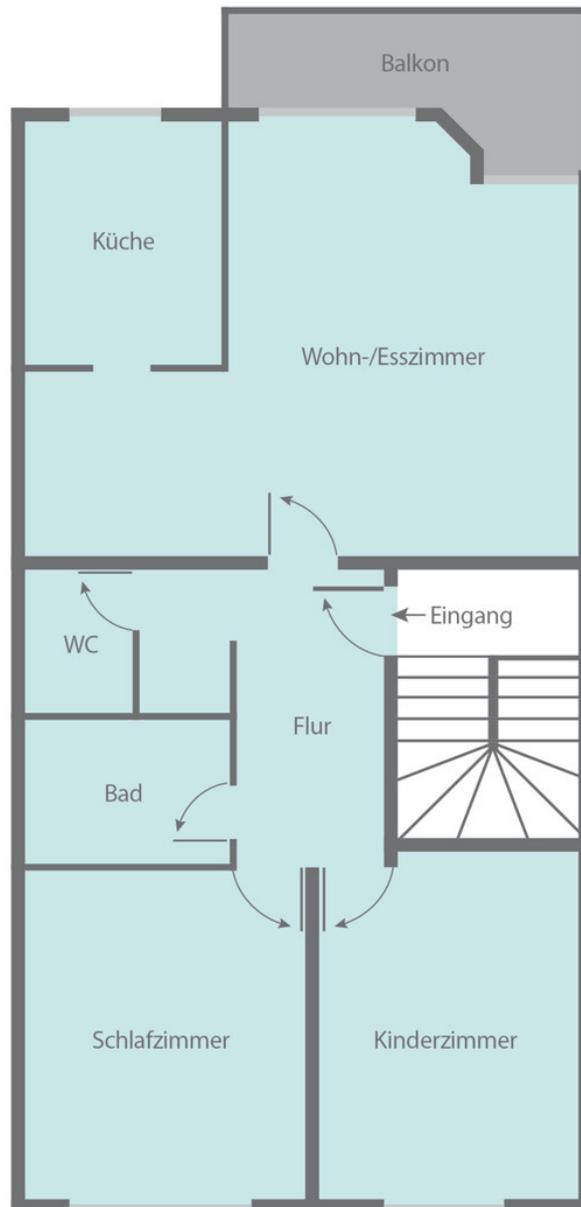


LAGEPLAN



## Grundriss

### Obergeschoss



### Grundriss



Ihre Ansprechpartnerin



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

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: [info@landhaus13.de](mailto:info@landhaus13.de)

Web: [www.landhaus13.de](http://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.



**Ihre Adresse rund um die Immobilie**  
mit Herz und Seele

**IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK**

**Kontaktieren Sie mich. Bei mir werden Sie  
persönlich, professionell und individuell beraten.**

Ich freue mich auf Sie.

**Heike Spitzlei**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Hans-Zöller-Straße 31  
55130 Mainz  
0170 - 93 66 947  
info@landhaus13.de



[www.landhaus13.de](http://www.landhaus13.de)