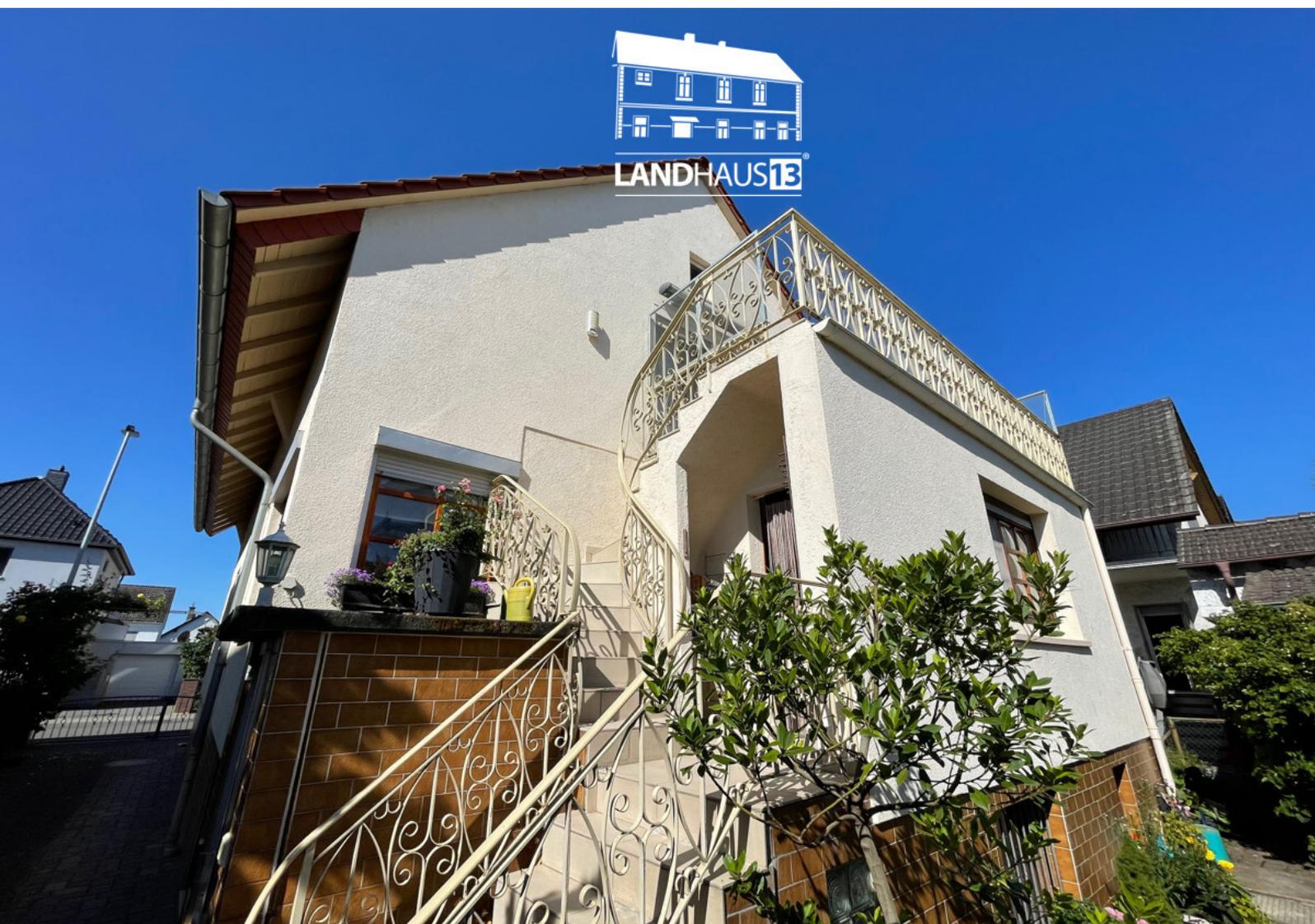




Charmantes freistehendes Zweifamilienhaus mit großer Wohnküche und sonnigem Garten • Laubenheim

Objekt: 23 007 • Neuweg 30 • 55130 Mainz
895.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	23 007
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Neuweg
Hausnummer	30
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Wohnfläche	ca. 164 m ²
Nutzfläche	ca. 170 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 570 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Fliesen, Teppichboden
Küche	offene Küche
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenanzahl	4
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja



Gartennutzung	Ja
Fahrradraum	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190,4 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	13.08.2033
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	895.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 5,95% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



Beschreibung

Das charmante freistehende Zweifamilienhaus von 1958 mit großem sonnigen Garten ist optimal für eine mehrköpfige Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 164 qm und einer Nutzfläche von ca. 170 qm bieten reichlich Platz zum Entfalten.

Im Erdgeschoss befindet sich das Highlight dieser Immobilie - die überaus großzügige und lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Essbereich und separatem Lebensbereich - das Zusammensein mit der Familie wird hier gelebt, zelebriert und geprägt. Der Ausgang zum Garten ist leicht über eine Treppe begehbar. Der große Garten ist pflegeleicht angelegt und spendet in den Sommermonaten viel Sonne, auch hier findet sich ein herrliches Schattenplätzchen unter dem herrlichen Freiluftstz.

Im Obergeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer sonniger Terrasse und einem Treppenabgang zum Garten. Zwei weitere helle großzügige Zimmer, eine Einbauküche, eine modernes barrierefreies Duschbad sowie ein Flur runden diese Ebene ab.

Der ausgebaute Speicher ist über eine Ausziehleiter bequem erreichbar. Das Dach außen wurde bereits erneuert und innen isoliert sowie mit Holz verkleidet.

Das Untergeschoss ist über einen eigenen Eingang zugänglich und Sie integrieren hier zukünftig Ihren Arbeits- oder Hobbybereich. Diese Ebene besteht aus drei weiteren in holzverkleideten gemütlichen Zimmern. Zudem beherbergt es eine Waschküche mit Duschbereich und Miniorküche, ein Gäste-WC, einen großen Vorratsraum sowie den Heizungskeller.

Das Angebot wird mit einer Garage, der Werkstatt, einem nützlichen Gartenschuppen und einem Kfz-Stellplatz vervollständigt.

In dieser charmanten Immobilie lässt sich ein Wohntraum mit großem 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' 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

EG

- lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Essbereich nebst Zugang zum eingewachsenem Garten
- helles Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- Tageslicht-Bad
- große Diele

OG

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer nebst Terrasse und Treppe in den Garten
- zwei geräumige Zimmer
- Tageslicht-Duschbad barrierefrei
- Flur



UG

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

- großer Wohnbereich
- zwei Zimmer
- Waschküche+Duschbad+Miniorküche
- Vorratsraum
- Heizungsraum
- Flur
- WC

- KFZ-Stellplatz
- Garage
- Werkstatt
- Gartenschuppen
- Freiluftstanz

- 2001 • Dach, Dämmung und Gaube • Dachgeschoss ist innen holzverkleidet
- 2017 • moderne Gasheizung
- doppelverglaste Fenster • teilweise innen Holz+außen Alu sowie Sprossenfenster
- Treppenauf- und abgänge im Eingangsbereich holzvertäfelt

- 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 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



Ansicht-hinten



Ansicht-vorne



Ansicht-vorne



Garten



Garten



Garten



Anbau - Garage



Garage



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Wohnküche



EG - Zimmer



EG - Zimmer



EG - Zimmer



EG - Bad



EG - Diele



EG - Diele



OG - Zimmer



OG - Zimmer



OG - Zimmer



OG - Zimmer



OG - Terrasse



OG - Küche



OG - Bad



OG - Bad



KG - Zimmer



KG - Zimmer



KG - Zimmer



KG - Zimmer



KG - Zimmer



KG - Waschküche+Duschbad



KG - Waschküche+Duschbad



KG - Vorratsraum



DG



DG



EG - Eingangsbereich



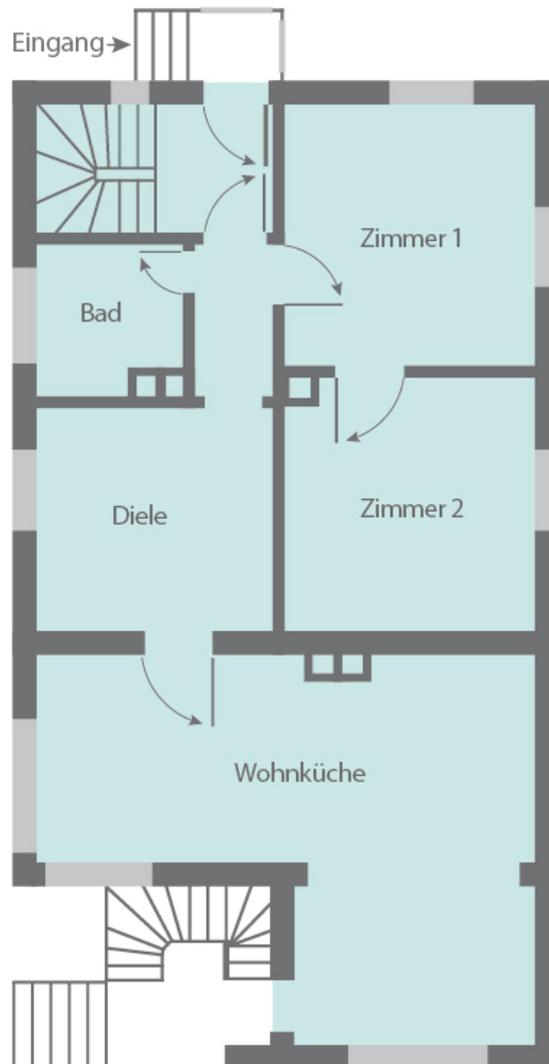
KG - Heizungsraum



KG - Flur

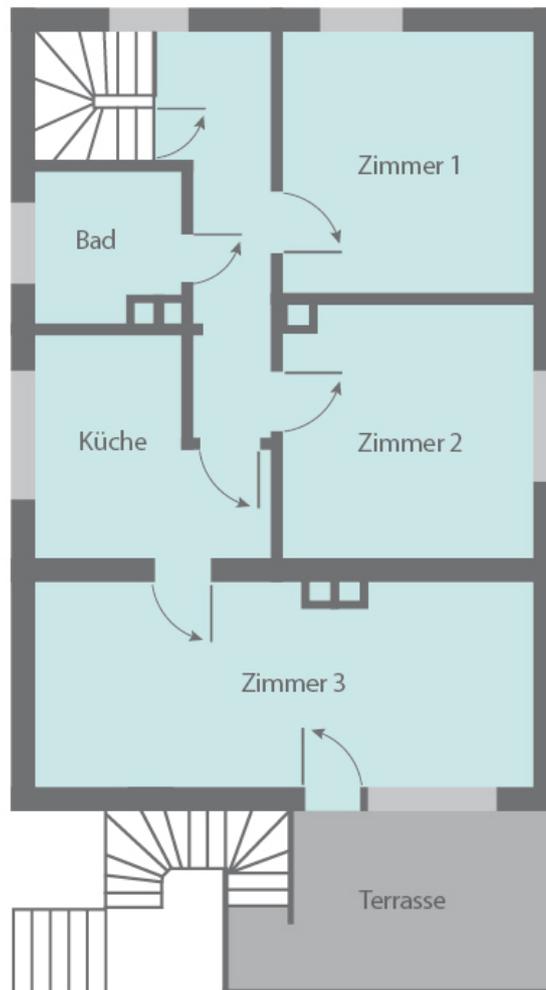
Grundriss

Erdgeschoss



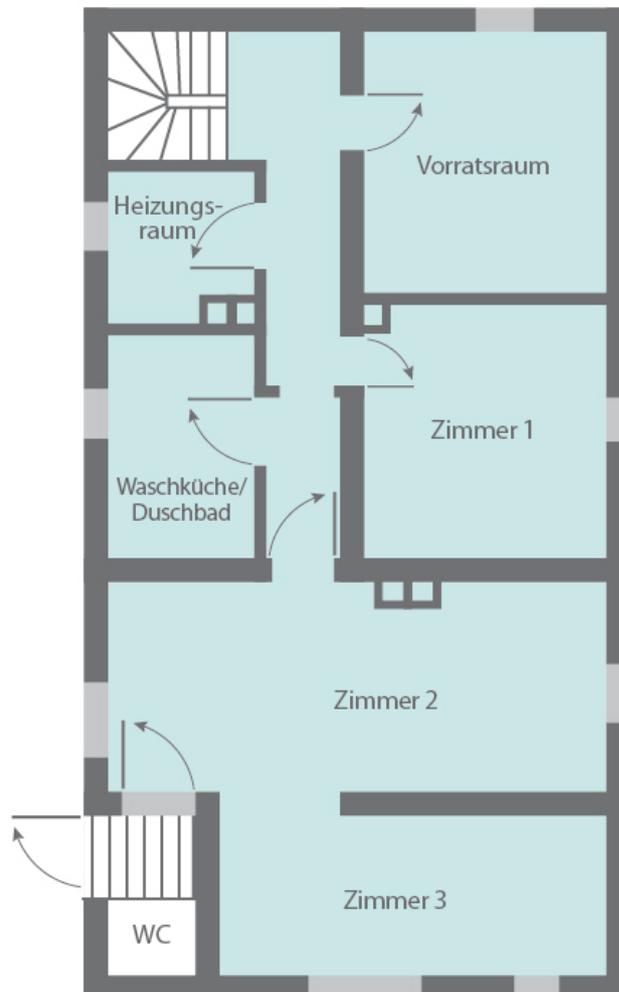
Grundriss - EG

Obergeschoss



Grundriss - OG

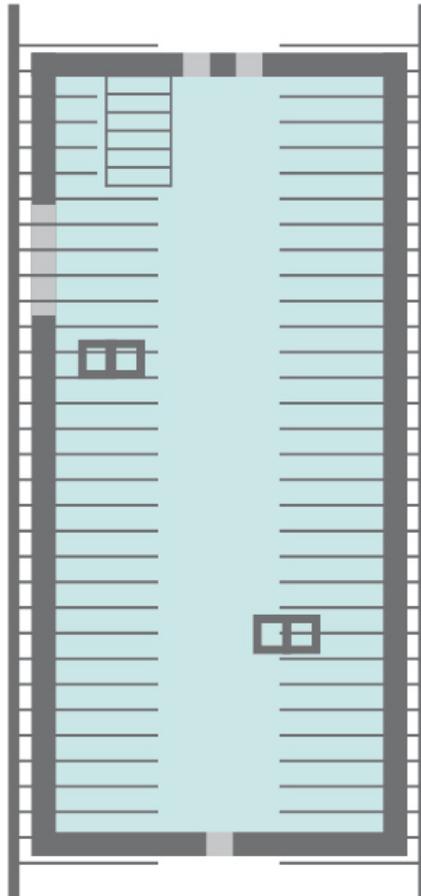
Kellergeschoss



Grundriss - KG

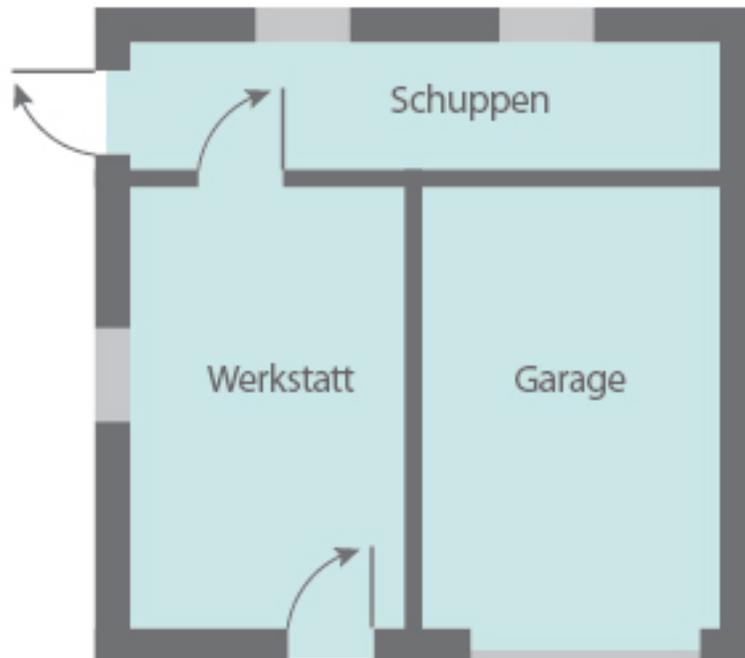


Dachgeschoss



Grundriss - DG

Anbau



Grundriss - Anbau-Garage



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.



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