



Stilvolle 3•Zi•Wohnung mit herrlichem Süd-Wintergarten fußläufig Naturschutzgebiet Ried • Laubenheim

Objekt: 22 016 • Niersteiner Straße 5 • 55130 Mainz
347.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	22 016
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Niersteiner Straße
Hausnummer	5
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Etage	OG
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Fliesen
Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Freiplatz
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenzahl	4
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Gehoben
Kamin	Ja
Wintergarten	Ja
Kabel Sat TV	Ja



Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	114,9 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	15.11.2032
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	347.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt
Hausgeld	196,00 €



Beschreibung

Diese stilvolle, top gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Wintergarten mit Ausrichtung zur Südseite und liegt fussläufig zum beliebten Naturschutzgebiet Laubenheimer Ried.

Im Obergeschoss eines ruhigen Siebenfamilienhauses 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 Lebensmittelpunkt mit ausreichend viel Platz zum Wohlfühlen und Zusammensein. Die ehemalige Loggia ist nun der herrliche Wintergarten mit offenem Blick nach Süden, der in den Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern zur Südseite integriert ist - sicherlich ist das das Highlight dieser stilvollen Wohnung.

Die halboffene Einbauküche mit Blick ins Grüne sowie der Essbereich runden diesen geschmackvollen großzügigen Wohnraum wunderbar ab. Das großzügige Schlafzimmer ist ebenfalls sehr ansprechend genauso wie das optional zur Verfügung stehende Arbeits- oder Kinderzimmer. Das hochwertige Duschbad von Villeroy&Boch sowie der geräumige 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 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 Wohnzimmer mit herrlichem Wintergarten zur Südseite
- gepflegte Einbauküche
- großzügiges Schlafzimmer
- helles Zimmer optional Arbeits- oder Kinderzimmer
- hochwertiges Duschbad (Villeroy&Boch • Opera)
- Flur nebst Garderobe

- Kfz-Stellplatz
- Kellerraum

- Fliesen

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



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Küche



Küche



Flur



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Zimmer II



Zimmer II



Flur



Flur



Flur



Zimmer I



Zimmer I



Bad



Bad



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich

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

**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



IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK



www.landhaus13.de

IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK



Flur



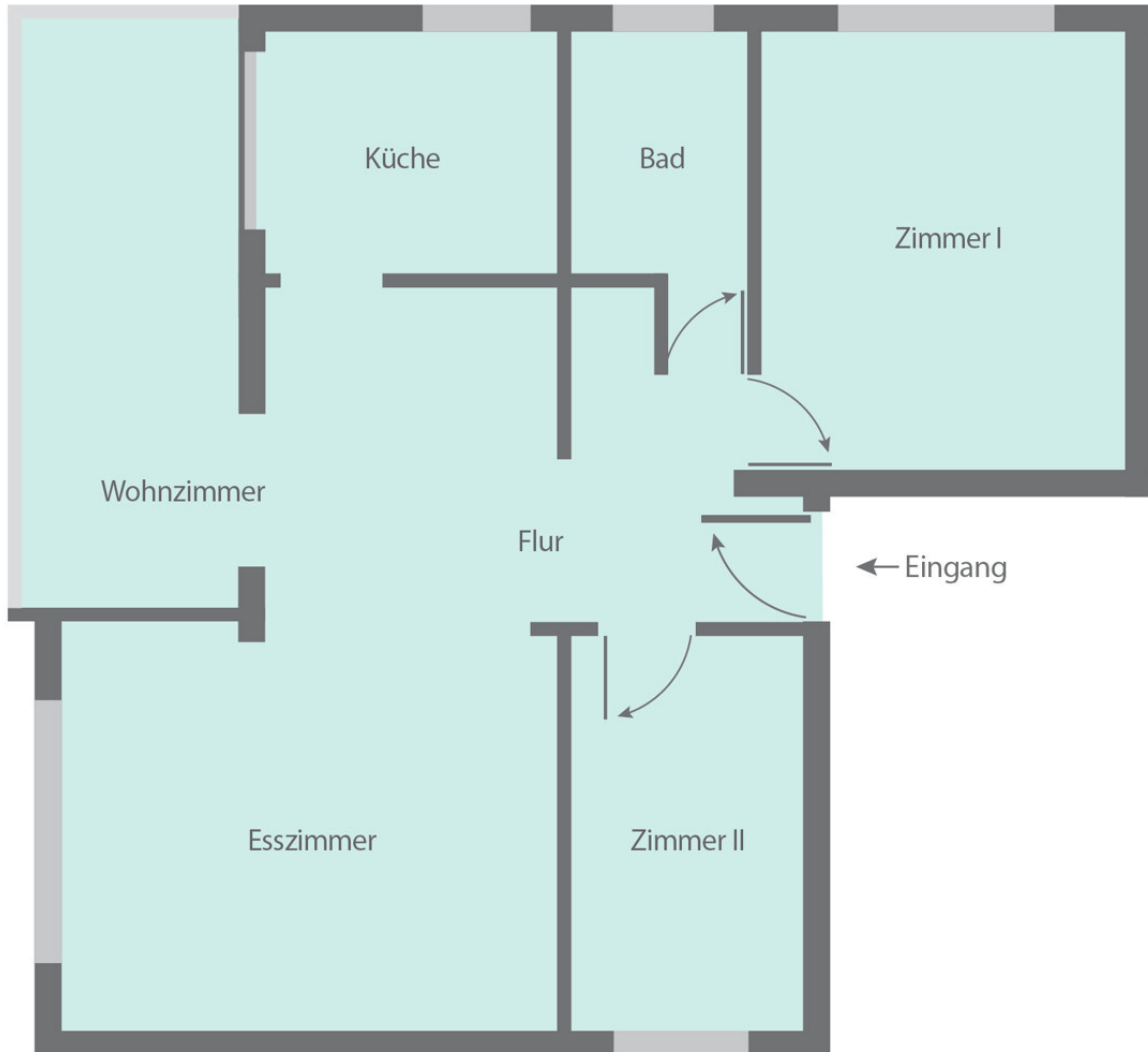
Kamin



Kamin

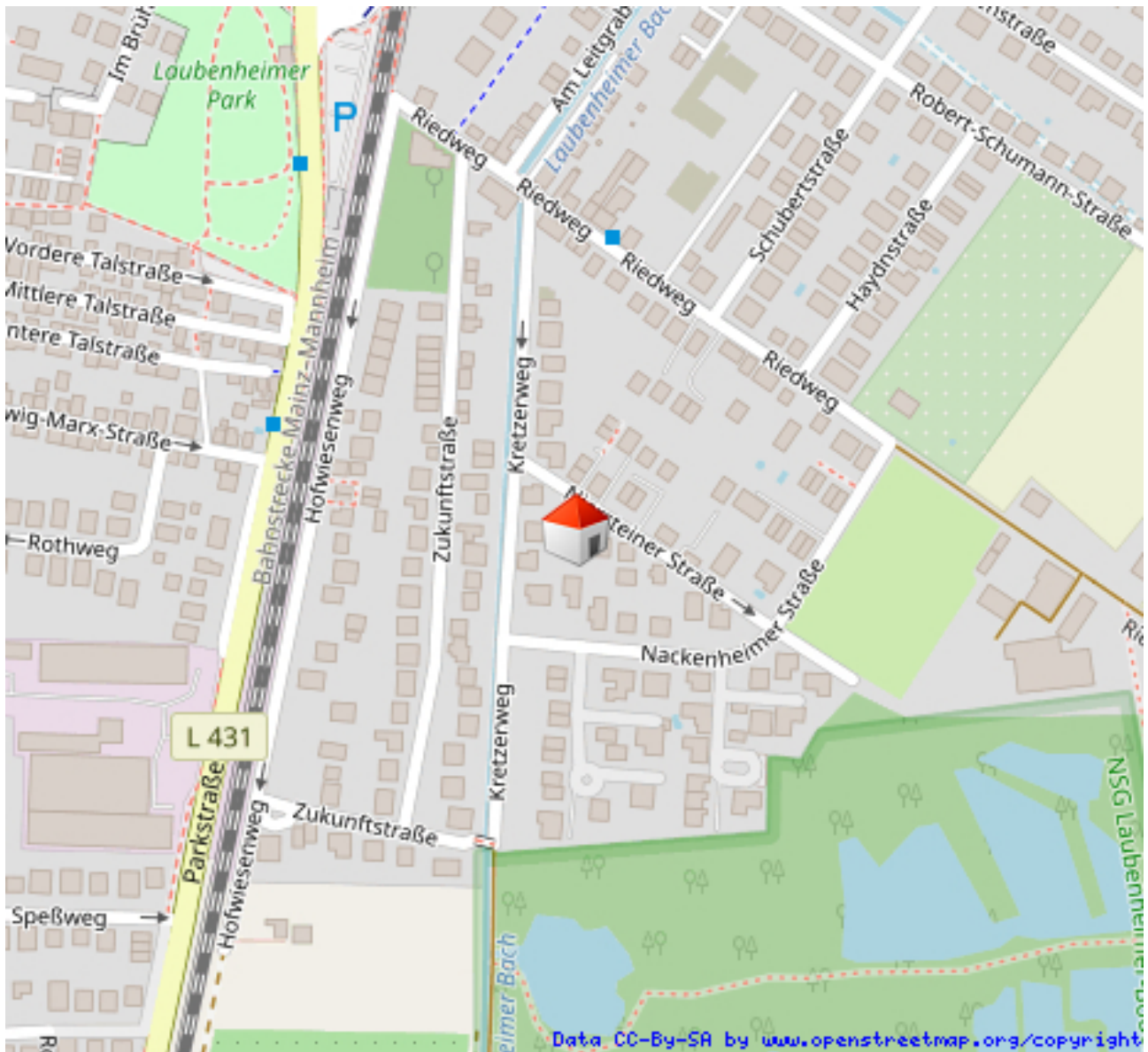
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss - OG

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.



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