

# Exposé

## Reihenendhaus in Mainz-Kostheim

**Schönes großes Reihenendhaus in grüner Seitenstraße wartet auf Sie**



Objekt-Nr. **OM-304670**

### Reihenendhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Karlheinz Rosenmeyer

55246 Mainz-Kostheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenendhaus, im Jahre 1958 erbaut, wurde um den Anbau eines Wohnzimmers mit Keller in 2004 erweitert. Mit der Vergrößerung des Hauses wurden umfangreiche Modernisierungen im Objekt vom Vorbesitzer vorgenommen.

Nach dem Kauf in 2011 wurden weitere Maßnahmen durchgeführt:

- Einbau neuer 2- und 3-fach verglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden
- Neues Gäste-WC
- Komplett neu gestalteter Eingangsbereich mit hochwertiger Hauseingangstür
- Badvergrößerung mit Einbau einer Badewanne sowie separater Dusche und Doppelwaschtisch mit großen beleuchteten Spiegeln
- In 2020 Einbau einer modernen Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, zum Preis von 20.000 Euro, welche für 14.500 € übernommen werden kann
- Ebenso die neu gebaute Garage mit elektrischem Torantrieb in Höhe von 14.500 €

Das Objekt umfasst insgesamt vier Zimmer, welche sich über drei Etagen verteilen und bietet aufgrund durchdachter und optimierter Raumaufteilung viel Platz für die ganze Familie.

Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> erhalten Sie ein behagliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Kostheim.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmerbereich im Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses und gewährt direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit neuer elektrischer Markise.

Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und Ihre Freizeit genießen.

Ein Stellplatz direkt vor der großen Garage (4,80 m x 5,42 m) mit elektrischem Sektionaltorantrieb sowie einer Sichtschutzmauer, mit direktem Ausgang zur Straße, runden das Bild dieser interessanten Immobilie ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen zusätzliche Nutzfläche, ca. 48 m<sup>2</sup>, ideal als Stauraum und /oder Hobbyraum.

Der Heizraum mit einer Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (150 Liter inkl. Zirkulationsleitung), Enthärtungsanlage sowie des dortigen Anschlusses von Waschmaschine und Wäschetrockners, wird Sie überzeugen.

Somit beläuft sich die Gesamtpreisvorstellung für das Anwesen auf 478.000 €.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine email mit Ihren Kontaktdaten. Wir vereinbaren dann einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Herr Karlheinz Rosenmeyer Finanzberater

55299 Nackenheim, Pfarrer-Staigerstr. 5

VG Bodenheim Rathauspaltz1, 55294 Bodenheim

## Lage

Mainz-Kostheim als Vorort von Wiesbaden / Mainz besticht durch seine Freundlichkeit für junge Familien und für noch bezahlbaren Wohnraum. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen grünen Seitenstraße. In wenigen Minuten sind Sie im neuen Einkaufszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten, Restaurants und weiteren, kleinen Geschäften in der unmittelbaren Umgebung. Aufgrund dem Freizeitangebot, geboten durch Vereine und dem Rheinufer spricht Kostheim besonders Familien an.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	261,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Gartentür



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Neue Garage mit elek. Tor



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie

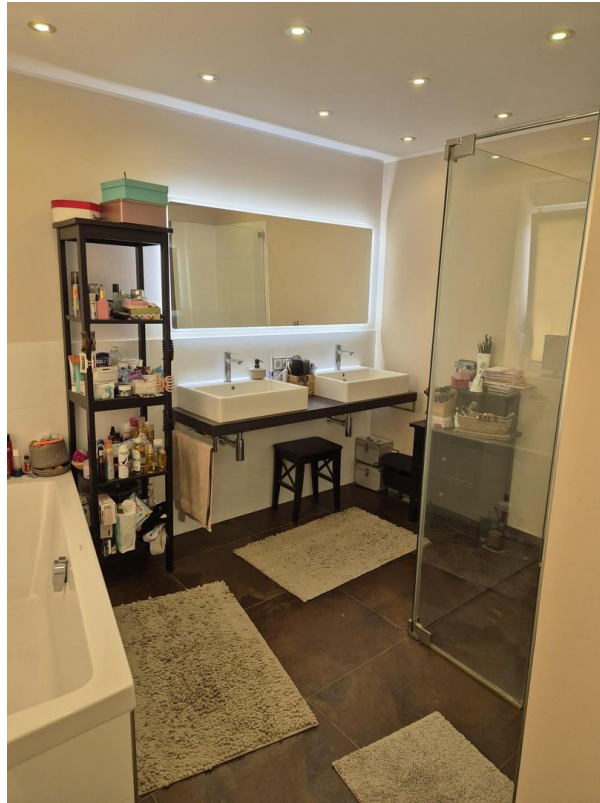


Küche mit Deckenbeleuchtung



Neue Einbaugeräte

# Exposé - Galerie



Neues Bad mit Beleuchtung



Doppel-Waschtisch



# Exposé - Galerie



Neues Gäste - WC



Gartenansicht mit Markise

# Exposé - Anhänge

1. Erdgeschoss 3 D
2. Obergeschoss 3 D
3. Dachgeschoss 3 D
4. Keller 3 D

# REH Mainz Kostheim Gustavsburgerstr. 58

## Erdgeschoss



# REH Mainz Kostheim Gustavsburgerstr. 58

## Obergeschoss



# REH Mainz Kostheim Gustavsburgerstr. 58

## Dachgeschoss



# REH Mainz Kostheim Gustavsburgerstr. 58

## Keller

