

# Exposé

## Wohnung in Mainz

### Geschmackvolle, neuwertige 3 Zimmer Wohnung mit traumhaftem Blick in Mainz



Objekt-Nr. **OM-309332**

#### Wohnung

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Toby

55126 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	316 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne Wohnung hat einen großzügig geschnittenen Wohnraum und bietet durch ihre Hanglage und den über 12 m<sup>2</sup> großen Balkon einen fantastischen Blick über Finthen sowie über das Tal Richtung Königsborn, Römerquelle. Die Wohnung ist hell und sorgt durch 3-fach verglaste Fenster an 3 Fassadenseiten für reichlich Tageslicht. Das Wohngebiet ist familienfreundlich, ruhig und hat keinen Durchgangsverkehr. Das Haus in Mainz-Finthen hat insgesamt 6 Wohnparteien, die fast alle von Eigentümern bewohnt sind.

Der Zustand der Wohnung ist neuwertig und sehr gepflegt. Zur Ausstattung gehören solide und ausgezeichnet erhaltene großformatige Fußbodendielen aus Eichenparkett Rustikal, eine für jeden Raum regulierbare Fußbodenheizung, eine Gegensprechanlage mit Kamerasystem und elektrische Rollläden. Zwei Bäder mit hochwertigen Badinstallationen – eines direkt vom Schlafzimmer erreichbar, das andere als Gästebad, beide mit ebenerdige Duschen versehen - runden die Ausstattung ab. Die Wohnung ist ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant, wurde aber vor dem Bau in eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen Wohnraum und offener Küche umgewandelt.

Die ebenerdige Tiefgarage hat neben dem Stellplatz direkt vor dem Tor auch eine Abstellfläche für Fahrräder. Ein Kellerraum mit 9qm und Metallregalen bietet neben einem Dielenschrank in der Wohnung genügend Abstellfläche. Ein separater Platz für Waschmaschine und Trockner ist im Keller ebenfalls vorhanden.

Die Fassaden des Hauses bestehen aus Dämmsteinen der Marke Liapor, sodass lediglich zusätzliche Wärmedämmungen an tragenden Betonteilen angebracht sind. Die Immobilie wurde mit KfW-70 Standard gebaut (Der Endenergiebedarfswert von dem Energieausweis bei dem Bauantrag beträgt 58,9 kWh/m<sup>2</sup>.a). Der aktuelle Verbrauchswert ist angegeben (Der Verbrauchswert enthält den Warmwasserverbrauch). Ein Gaskessel sorgt für Wärme, und auf dem Dach befindet sich eine Solarthermieanlage für das Warmwasser.

Folgende Wohnungseinrichtung ist gegen Aufpreis zu übernehmen:

- Die große Luxusküche in U-Form (Küchenschränke der Marke Inwerk - Tochterunternehmen von Alno) bietet reichlich Platz durch viele Schränke und Schubladen sowie einen extra großen, mit Glasschiebetüren verschließbaren Vorratsschrank. Zu den Elektrogeräten gehören der in die Granitsteinarbeitsplatte eingelassene extra große Induktionsherd (AEG), eine extra leise Spülmaschine (Bosch), ein getrennt und hoch eingebauter separater Backofen (Siemens) mit einer Selbstreinigungs- & Grillfunktion, ein großer freistehender Kühlschrank (Panasonic) und ein Dampfgarer (Siemens). Dekorelemente und Sandsteintapeten (aus echtem Sand) sorgen für Hingucker, eine beleuchtete Vitrine aus Eichenholz markiert den Übergang zum Wohnzimmer.

- Der Dielenbereich ist mit Schubladenschrank, Garderobenstange, Spiegel und weiteren eingebauten Schränken und Ablagemöglichkeiten bietet reichlich Platz und ist ebenfalls mit einer 3-flügeligen Glasschiebetür verschließbar.

- Eine weite und größtenteils an der Wand aufgehängte und beleuchtete Wohnzimmerschrankwand aus gebürstetem Eichenholz im modernen Still verleiht dem Wohnraum einen gemütlichen Hintergrund. Der Couchtisch und die große Couch runden die Wohneinrichtung ab.

- Ein Wandregal aus geräuchertem Eichenholz im Kinder-/Arbeitszimmer.

- Ein Wandschrank aus Nussbaumholz im Schlafzimmer.

Die Wohnung wurde mit 91,84 m<sup>2</sup> verkauft. Durch die Änderung der Zimmeranzahl von 4 auf 3 entstanden ca. 3 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche. Eine Nachmessung kann gerne durchgeführt werden.

Nur für seröse Interessenten (kein Immobilientourismus). Daher: Lassen Sie sich durch eine Besichtigung überzeugen. Eine Besichtigung ist nur bei vorheriger Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Bitte schreiben Sie uns eine Nachricht.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Lage

Der Stadtteil Finthen liegt direkt an der Autobahnverbindung A60. Straßenbahnverbindungen und Bushaltestellen sind vorhanden. Kein Fluglärm. Die Straßenbahndhaltestelle Poststraße ist nur etwa 600 m vom Haus entfernt.

Viele Supermärkte sind leicht zu erreichen, genauso wie Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und die Post. Mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten sind im Laufweg erreichbar. Die städtische Kindertagesstätte ist nur 650 m entfernt, die Grundschule etwa 1,6 km.

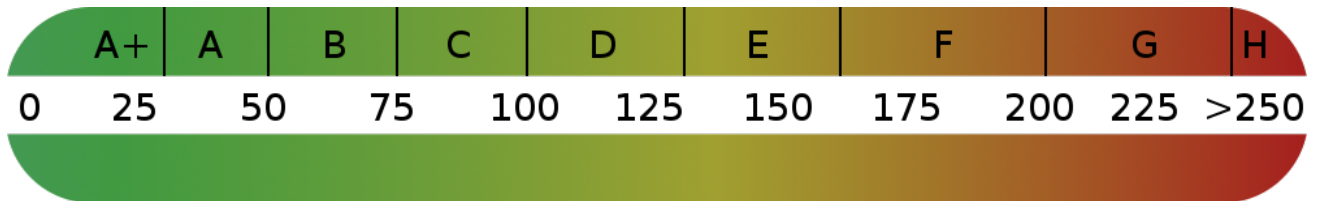
Die Wohnanlage liegt familienfreundlich in der Nähe eines Wendehammers und grenzt an den Stadtteil Gonsenheim.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

