

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mainz-Ebersheim

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia und Balkon



Objekt-Nr. **OM-309413**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

Schulrat-Spang-Straße
55129 Mainz-Ebersheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	65,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche bietet Ihnen ein behagliches wohnen in ruhiger Lage von Mainz-Ebersheim. Die Wohnung wurde 2015 fertiggestellt und befindet sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Aufteilung der Räume, die ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung besticht durch eine exzellente Ausstattung: Die Küche und das Badezimmer sind mit modernen Fliesen versehen, während im Wohn- und Schlafzimmer ein heller, moderner Designboden verlegt wurde, der das harmonische Ambiente der Wohnung unterstreicht. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die sich in jedem Raum individuell regulieren lässt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Außenbereich: Die Loggia mit Ostausrichtung bietet Ihnen einen perfekten Platz für den morgendlichen Kaffee in der Sonne, während der großzügige Balkon in Süd-/Westausrichtung zum Entspannen bei Sonnenuntergang einlädt.

Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein Dachboden, der direkt über die Wohnung erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum bietet. Eine hochwertige häcker-Einbauküche mit Markengeräten gehört ebenfalls zur Ausstattung und rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Gelegenheit für Singles, Paare oder Investoren, die eine hochwertige und gut gelegene Immobilie in Mainz-Ebersheim suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Dachgeschosswohnung begeistern!

Ausstattung

- Moderne und energieeffiziente Bauweise
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterfronten und intelligenter Ausrichtung
- Hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung
- Bodengleiche Dusche mit Raindance Duschkopf von Hansgrohe und Echtglas Duschkabine
- Fliesen im Eingangsbereich, in Bad und Küche
- Design Boden im Schlaf- und Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden an allen (geraden) Fenstern
- Solarbetriebenes Hitzeschutzrolle am Küchen-Dachflächenfenster
- 1-Balkon + 1-Loggia jeweils mit satiniertes Glasbrüstung
- Gas-Zentralheizung
- Solaranlage
- Exklusives Wohnen in einem kleinen 8-Parteienhaus
- PKW-Außenstellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Mainz-Ebersheim, der durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage besticht. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle

wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

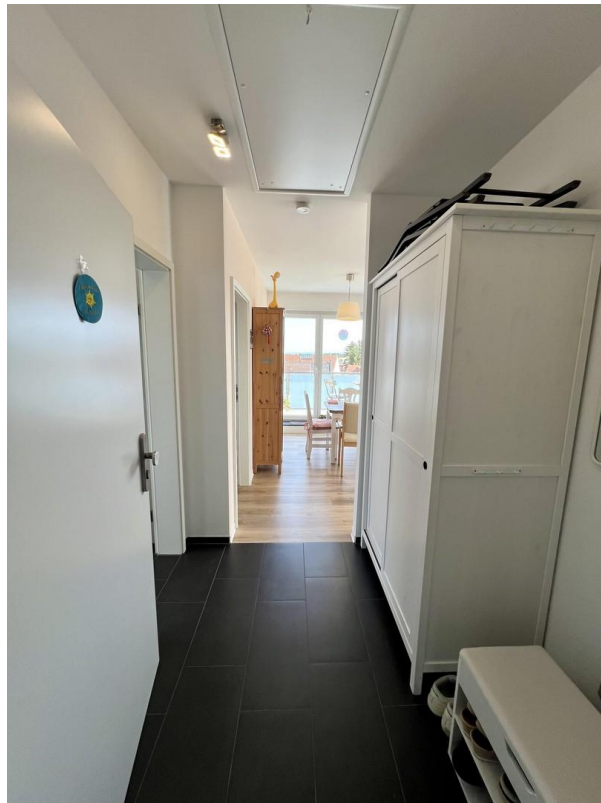
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



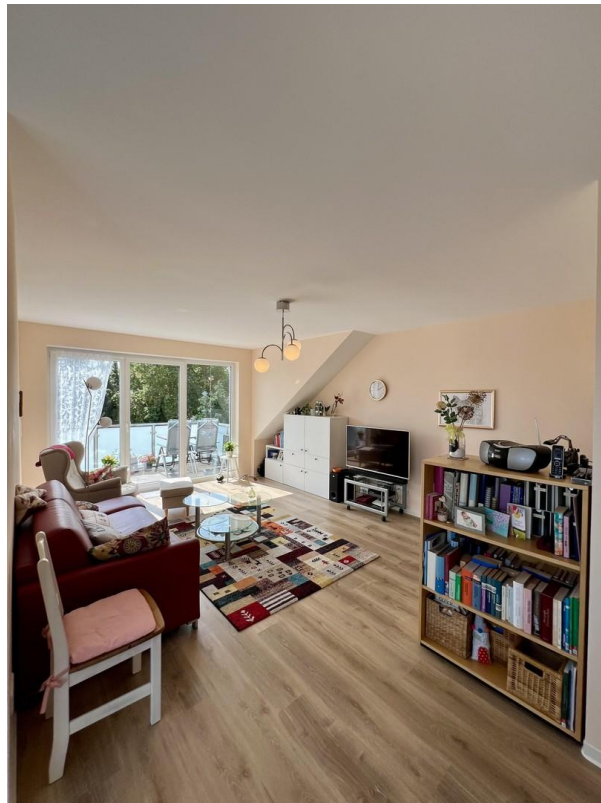
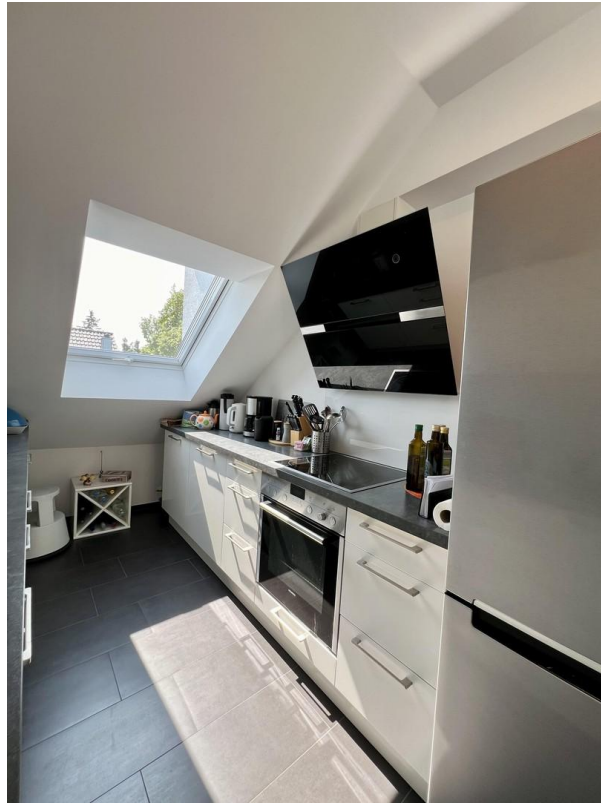
Exposé - Galerie



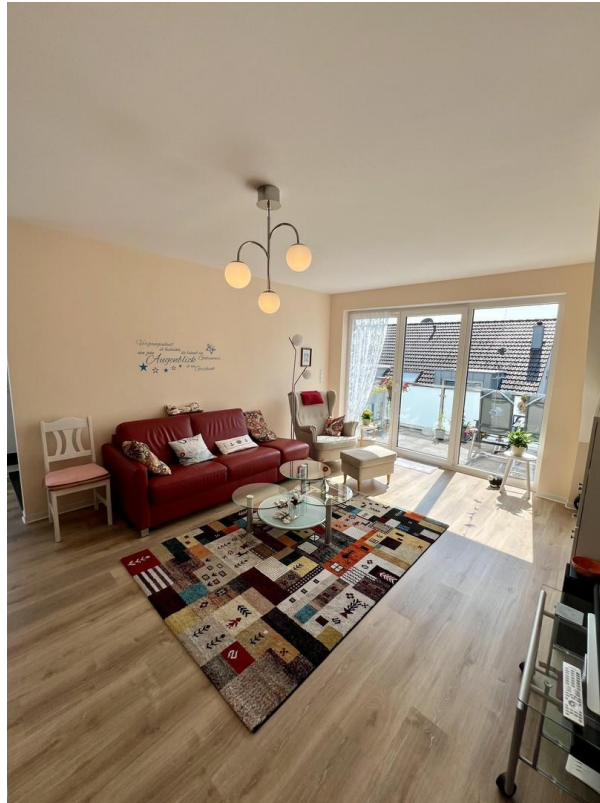
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



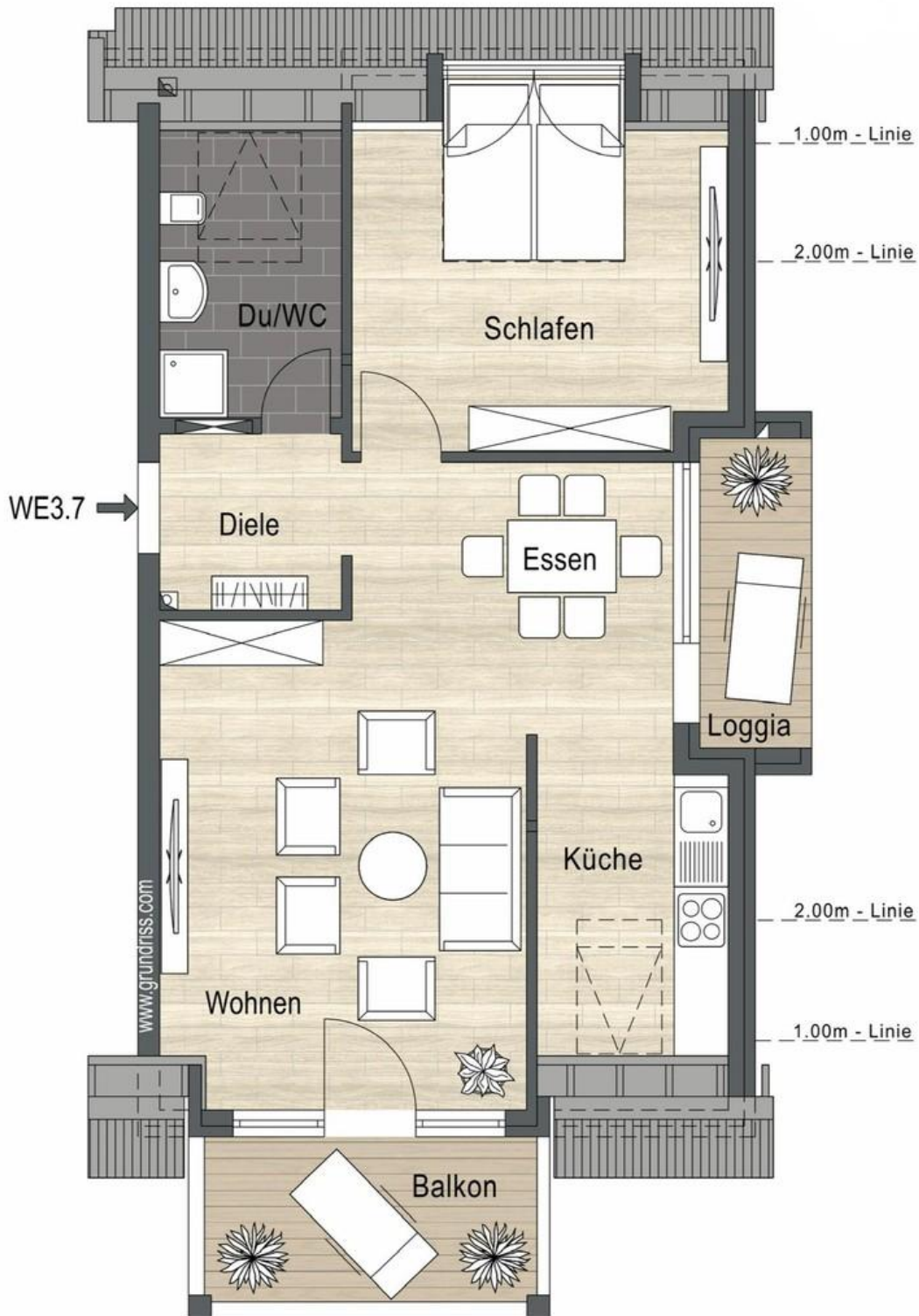
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

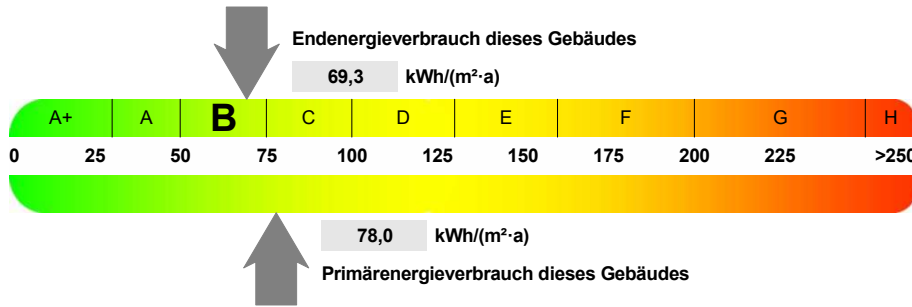
Registriernummer:

RP-2024-005230257

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

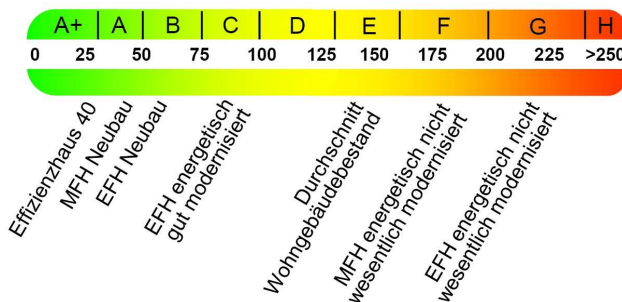
69,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	116437	20958	95479	1,20
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	4230	761	3469	1,20

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus