

# Exposé

## Wohnung in Mainz

**Attraktive Lage in der Neustadt: 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Straße neben dem Zollhafen**



Objekt-Nr. OM-314983

### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Kessler

55118 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	329 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Wohnung im 4. OG (von 4) eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Neustadt. Zusätzlich zu den 3 Zimmern mit Küche (EBK), Bad sowie Abstellkammer bietet sie einen Balkon mit Blick auf den begrünten Innenhof.

Zusätzlich zum Wohnraum befindet sich direkt über der Wohnung ein zugehöriger Dachraum mit Steckdose, allerdings ohne fest installierte Heizung. Außerdem gehört zu der Wohnung ein Kellerabteil, ebenso mit Steckdosen.

Zur Beförderung von Lasten besitzt das Haus einen praktischen Lastenaufzug.

## Ausstattung

- Zentralheizung (Heizkosten in Hausgeld inbegriffen)
- Lastenaufzug
- Hochwertige Sicherheitstür
- Moderner Elektrodurchlauferhitzer im Bad
- Elektroboiler in der Küche
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Einbauküche

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Immobilie besitzt hohes Potenzial, sowohl zur Eigennutzung als auch Vermietung. Allerdings ist sie zur Zeit noch selbst bewohnt und kann vermutlich erst Anfang 2026 freigestellt werden. Bis dahin müsste eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Mainzer Neustadt. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und wunderbare Grün- und Parkanlagen sowie Spielplätze. Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule sind leicht fußläufig erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende Zollhafen und die Mainzer Rheinpromenade.

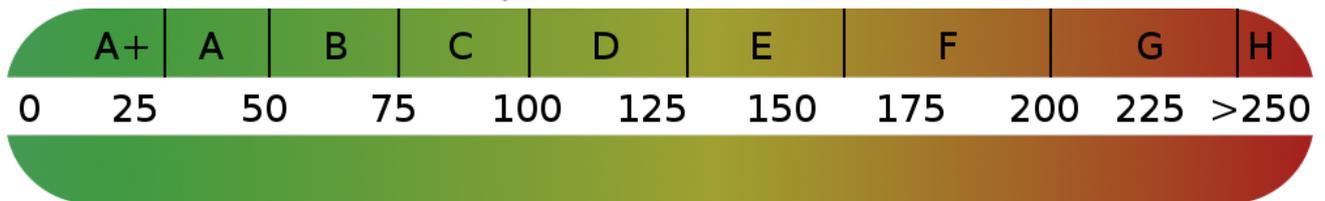
Mehrere Buslinien sowie unter 20 Minuten Fußweg zum Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt machen hier auch ein Leben ohne Auto bequem möglich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie

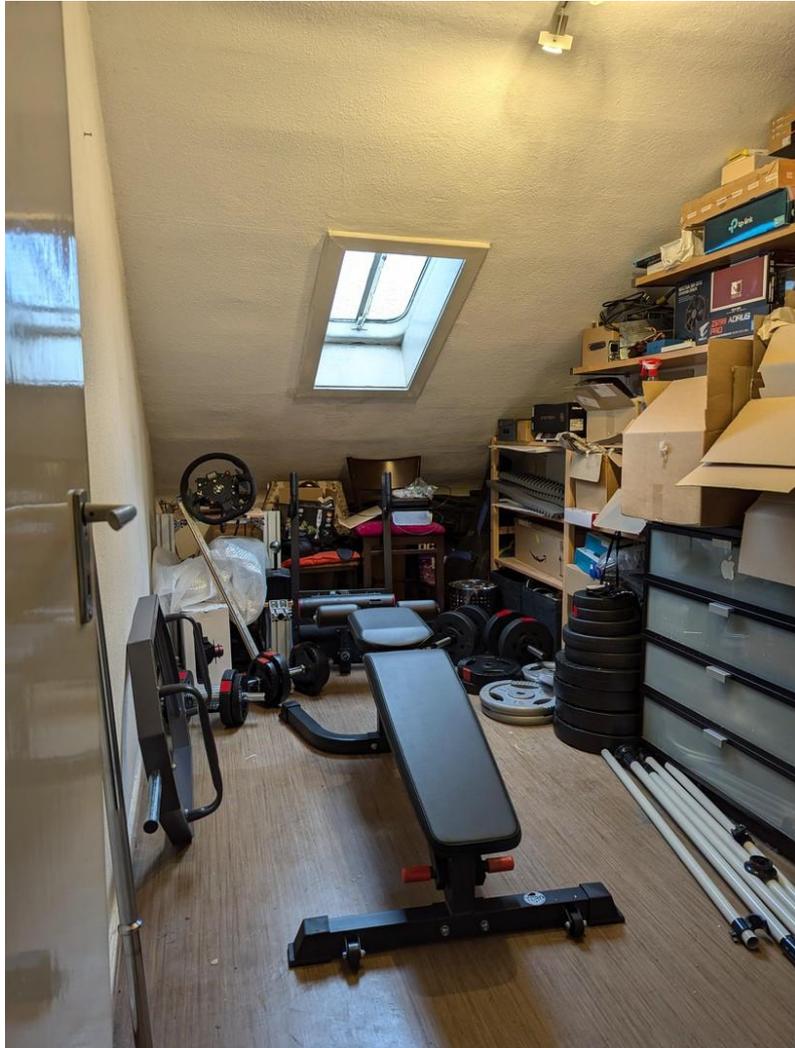


Innenhof von oben



Innenhof

# Exposé - Galerie



Dachraum

# Exposé - Grundrisse

