

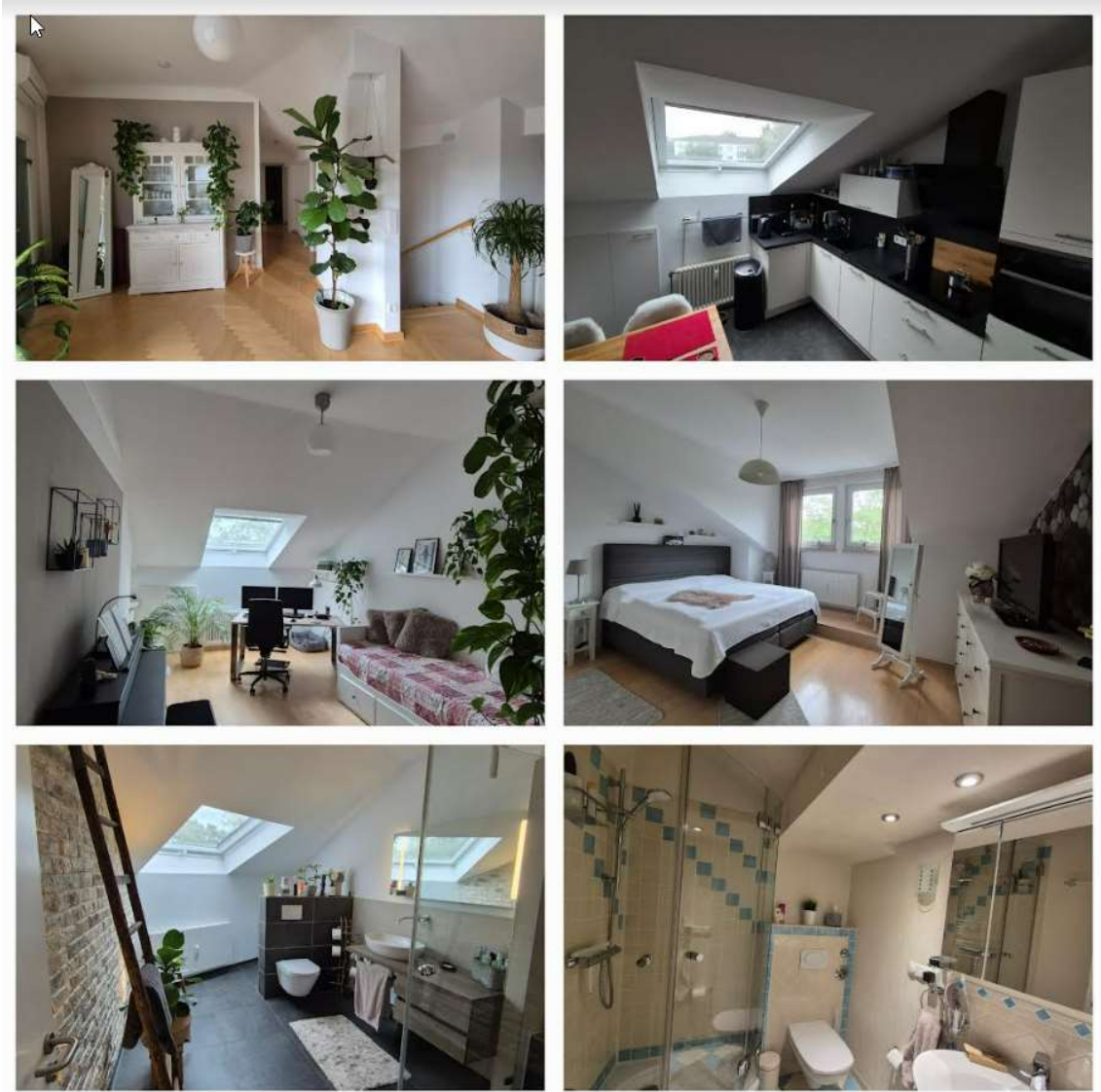
# Exposé

Traumhafte Maisonette 3-Zimmerwohnung in Mainz-Bretzenheim



<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Etage</b>	<b>3 von 3</b>
<b>Objektzustand</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung/Sanierung</b>	<b>2020-2024</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	<b>72,8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>383 €/mtl.</b>
<b>Garage/Stellplatz</b>	<b>Duplex / 2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas/Balkon-PV</b>

**Kaufpreis: 499.000 € VB (provisionsfrei, von privat)**



Bilderauswahl von einzelnen Räumen

## Objektbeschreibung

Die architektonisch extravagant geschnittene Wohnung erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des von nur 6 Parteien bewohnten 2½-geschossigen Hauses in einer ruhigen gepflegten Eigentumswohnanlage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Über einen hellen Vorraum erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, den Zentralbereich der Wohnung mit einem Kamin für den Winter und klimatisiert im Sommer. Von dort genießen Sie den Blick zur Dachterrasse. Auf der Südwestseite ausgestattet mit einer elektrischen Markise und Balkon-PV. Die außergewöhnliche Deckenhöhe und leichte Schrägen verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Die offene eingerichtete Küche schließt an und wurde zuletzt erneuert. Auf der Gegenseite erreichen Sie über einen kleinen Innenflur ein Gästebad und ein geräumiges Arbeits-/ Gästezimmer. Parallel führt eine kurze Treppe zur zweiten Wohnebene mit einem großen Bad, das genügend Platz

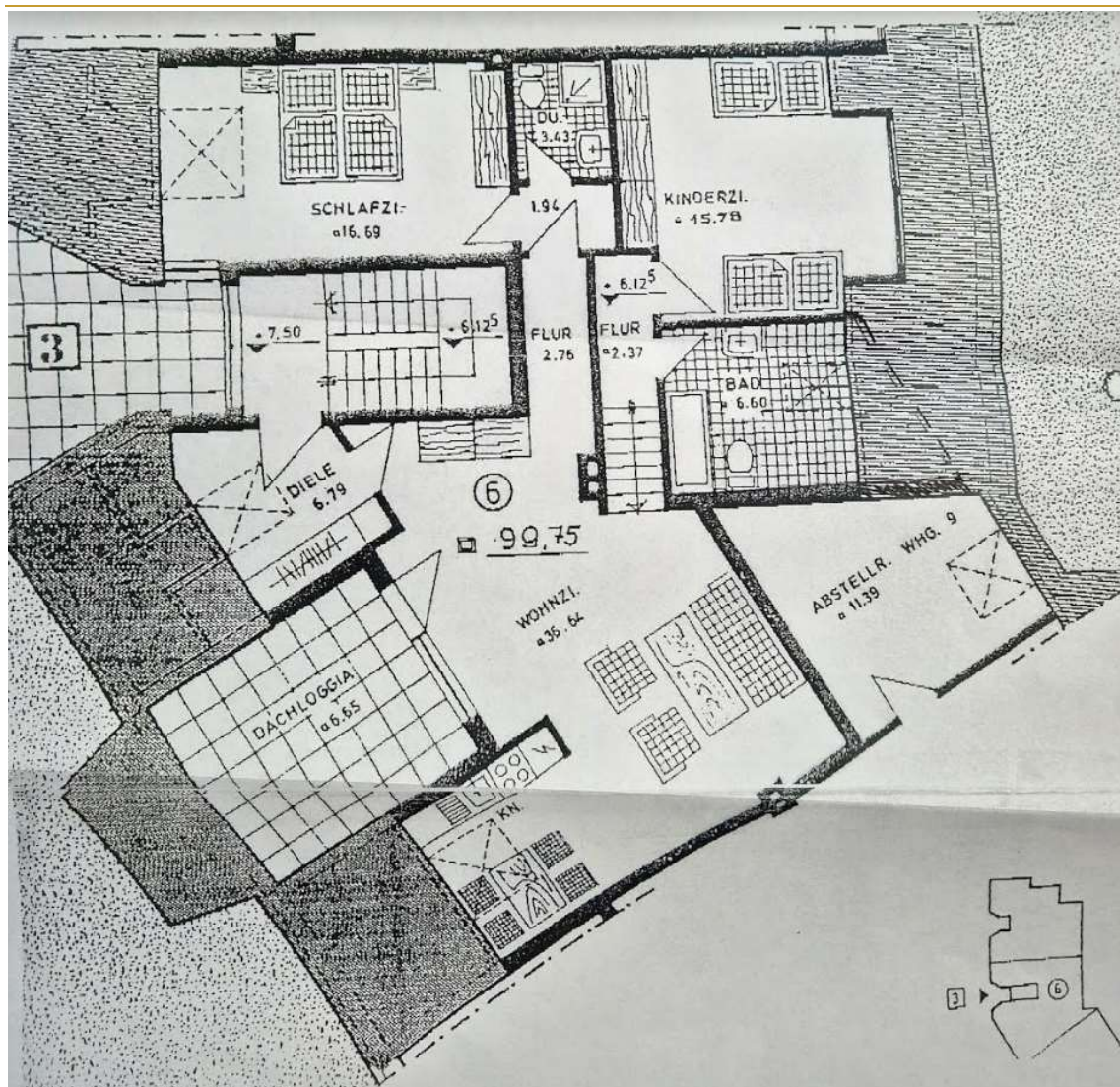
lässt für Waschmaschine und Trockner. Den Abschluss bildet ein geräumiges Schlafzimmer mit einem großen Kleiderschrank. Die Bodenbeläge sind aus einem hochwertigen Ahorn- und Bambusparkett sowie Designerboden-Vinyl und Fliesen.

Der einwandfreie Zustand der Wohnung ermöglicht einen schnellen Einzug. Tiefe Nischen unter dem Schrägdach und zwischen den versetzten Geschossen bilden außergewöhnlich viel Lagerraum in jedem Raum. Außerdem steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Zum Angebot zählt ein Duplex-Parker für zwei PKWs in der ebenerdigen, überdachten Garage.

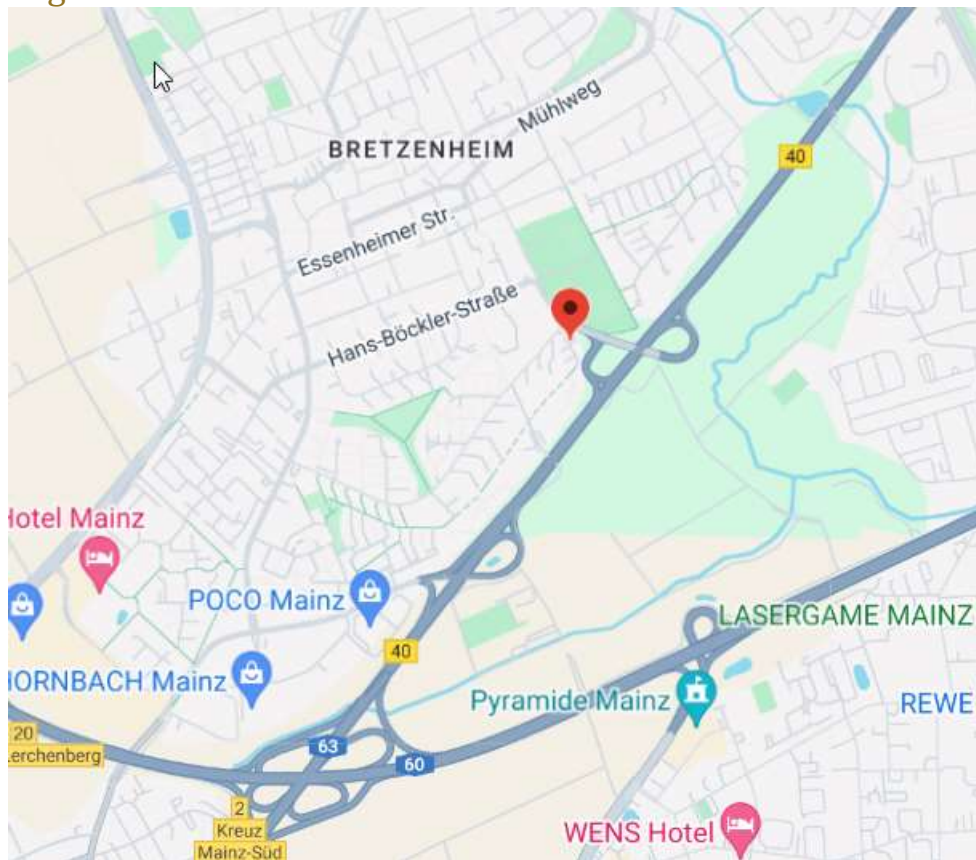
Zur Anlage mit insgesamt 25 Parteien gehören ein Fahrrad- und ein Wäschetrockerraum.

## Grundriss



# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

Die Wohnlage zeichnet sich aus durch direkte BAB-Anbindung und gleichzeitige Stadtnähe mit mehreren Bushaltestellen im unmittelbaren Bereich. Mit dem PKW erreichen Sie sehr schnell den Mainzer Autobahnring (A60 und 63). ÖPNV lässt auch keine Wünsche offen. Neben den Buslinien 57, 70, 71 und 74 befinden sich in wenigen Metern die Mainzelbahn sowie die Straßenbahnlinie 52. Mit dem Fahrrad erreichen Sie das Stadtzentrum in 10 Minuten. Ladesäulen für E-Autos befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sport- und Grünanlagen sind in Sichtweite, Schulen, Apotheken, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist aufgrund der Nähe der Universitätskliniken und Marienhaus Klinikum herausragend. Die Universität ist dem Stadtteil unmittelbar benachbart. Mit dieser gut ausgebauten Infrastruktur zählt Bretzenheim zu einem ausgesprochen beliebten Mainzer Ortsteil.



## Modernisierungen

2016

1. Nachrüstung des offenen Kamins mit einer Kaminkassette
2. Nachrüstung der Dachfenster mit Außenrollos
3. Überprüfung der Elektrik und Einbau des FI-Schalters
4. Badsanierung inkl. Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen, elektrische Fußbodenheizung, Schweizer Bad Mobiliar und Laufen Wandspiegel mit Sensorsteuerung

2019

1. Erneuerung des Bodenbelags im Arbeitszimmer

2020

1. Wanddurchbruch im Wohnzimmer mit 2 x 1,2 m Internorm 3fach verglasten Terrassentüren mit elektrischem Außenrollo (Somfy Steuerung+Programmierung)
2. Neuer effizienter Vertikalheizkörper
3. Sanierung der Dachterrasse inkl. Erneuerung der Abdichtung und des Belages
4. Elektrische Markise mit Windwächter (Somfy Steuerung)
5. LG Multisplit-Klimaanlage mit Appsteuerung (Kühlen, Lüften, Heizen, Entfeuchten)

2021

1. Sanierung der Küche inkl. des Bodenbelages
2. Nobilia Einbauküche mit LED-Beleuchtung inkl. Induktionskochfeld, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Dunstabzugshaube, Spülmaschine

2022

1. Installation der Balkon PV

2024

1. Solarbetriebenes Dachfenster Rollladen im Arbeitszimmer
2. Erneuerung der Fenster im Schlafzimmer