Mainz – Laubenheim

Charmante Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon & Garage in ruhiger Lage von Mainz-Laubenheim

Objektnummer: 25017017

KAUFPREIS: 485.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99,4 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 73 m²

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25017017
Wohnfläche	ca. 99,4 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/mainz

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Ein erster Eindruck

Besondere Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Garage in ruhiger Lage von Mainz-Laubenheim – Wohnen wie im eigenen Haus

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mainz-Laubenheim erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie, die trotz ihrer formalen Einordnung als Eigentumswohnung den vollen Komfort und das Wohngefühl eines eigenen Hauses bietet.

Die Einheit befindet sich auf einem ca. 73?m² großen Grundstück und erstreckt sich über ca. 99?m² gut durchdachte Wohnfläche sowie ca. 25?m² praktische Nutzfläche. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf ein stilvolles, eigenständiges Zuhause mit niedriger Außenpflege legen – statt Garten steht Ihnen eine pflegeleichte Grünfläche zur Verfügung.

Das 1997 errichtete Gebäude überzeugt durch eine klare, offene Raumaufteilung mit insgesamt fünf hellen, gut geschnittenen Zimmern. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die 2024 vollständig neu eingedeckt wurde – ein perfekter Ort zum Entspannen. Auch der Balkon, ideal für den Morgenkaffee oder laue Abende, wurde im selben Jahr erneuert.

Ein Balkonkraftwerk (Photovoltaikmodul) trägt zur Energieeinsparung bei und unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Komfortable Ausstattung inklusive: Eine moderne Gastherme wurde 2018 installiert, zudem wurde in den vergangenen fünf Jahren die Außenfassade frisch gestrichen und das Garagentor komplett erneuert. Die Elektroleitungen wurden teilweise, jedoch nicht vollständig, modernisiert.

Ein weiteres Highlight: Das Badezimmer wird vor dem Verkauf umfassend renoviert – so erwartet Sie ein neuwertiges Bad mit aktuellem Design. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit großzügigen Stauraum sowie Möglichkeiten für eine Werkstatt, einen Hobbyraum oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein Garagenstellplatz gehört selbstverständlich zur Wohnung. Darüber hinaus bestehen Rücklagen auf dem WEG-Konto, die übernommen werden und als finanzieller Puffer dienen.

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Ausstattung und Details

- Duplexgarage
- Terrasse
- Einbauküche
- Balkon
- Keller
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Alles zum Standort

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.
Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufers; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt.
Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

Verkehrsanbindung:

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.
Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25017017 - 55130 Mainz – Laubenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com