

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mainz

**Junge, moderne DHH in Mainz mit Dachterrasse und Keller von privat**



Objekt-Nr. OM-415543

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schäfer

55130 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne DHH mit 5 Zimmern wurde Ende 2020 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" und weißer Wanne fertiggestellt und wird Sie hinsichtlich der durchdachten Gestaltung und erstklassigen Ausstattung begeistern.

Das Haus bietet Ihnen auf 4 Etagen insgesamt 220 qm Wohn- und Nutzfläche.

Ein Highlight ist das offene und lichtdurchflutete Dachstudio (ca. 36 qm / ohne Dachschrägen) von dem Sie durch eine Terrassentür mit Doppelflügel auf die traumhafte Dachterrasse (ca. 16 qm) hinaus treten. Ihr unverbauter Blick schweift über das Naturschutzgebiet in die Ferne.

Im ersten Obergeschoss empfangen Sie 3 geräumige Zimmer und das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie hochwertigen Badmöbeln.

Das Erdgeschoss betreten Sie durch die edle in anthrazit gehaltene Eingangstür mit Vordach. Es zeichnet sich durch das großzügige Wohn- und Esszimmer mit der offenen Einbauküche in weiß Hochglanz (VB) mit neuen und luxuriösen Plisseen (VB) an den Fenstern aus. Zusätzlichen Komfort bietet Ihnen die Terrassentür von der Küche zum Stellplatz vor der Garage.

Die einladende Diele und das Gäste-WC mit Fenster runden den hervorragenden Gesamteindruck ab.

Der neu angelegte Garten mit schöner Terrasse bietet Ihnen neben der bereits erwähnten Dachterrasse ausreichend Platz für Entspannung im Freien und die neue, unbenutzte, elektrische Markise sorgt dabei für Sonnenschutz.

Der komplett gestrichene bzw. tapezierte und geflieste (Fliesenformat 60x60) Keller mit Fenstern verfügt über zwei abgeteilte Räume mit abschließbaren Türen.

Die exklusiven Echtholz-Parkettböden bringen eine natürliche und gemütliche Atmosphäre in jeden Raum und werden durch die stilvollen Fliesen in Küche, Diele, Bad und Gäste-WC abgerundet.

Die hochwertigen, dreifach verglasten Fenster mit anthrazitfarbenen Rahmen sind mit elektrischen Rollläden und im EG zusätzlich mit Sicherheitsschlössern ausgestattet.

Die für jeden Raum individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Sowohl die Raumwärme als auch das Warmwasser werden durch die kostensparende und gleichzeitig klimaschonende Fernwärme versorgt.

Ein weiterer ökologischer Pluspunkt sind die extensiv begrünten Dachflächen des Hauses und der Garage.

Eine Garage mit Strom- und Lichtinstallation sowie der gepflasterte Stellplatz lassen Sie bequem parken. Der Zugang von der Garage direkt in den Garten bietet dabei höchsten Komfort.

Selbstverständlich sind ein Glasfaser- und Kabelanschluss sowie vier moderne Müllboxen vorhanden.

Zusätzlich zum Objekt bestehen noch Eigentumsanteile an einer Bruchteilsgemeinschaft.

Dieses Traumhaus ist in einem erstklassigen Zustand (kinder- und tierloser Nichtraucherhaushalt) und wartet bereits auf Sie.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Dies ist ein Angebot von privat an privat, daher überzeugen Sie sich während eines exklusiven Besichtigungstermins direkt vor Ort von Ihrem neuen Zuhause.

Ein Bieterverfahren kommt ggf. in Betracht.

Energieausweis liegt vor.

**Lage**

Ihr neues Zuhause in Mainz-Weisenau bietet Ihnen einen traumhaften und unverbauten Blick ins Grüne und liegt am Feldrand und an einer verkehrsberuhigten Privatstraße ohne Durchgangsverkehr.

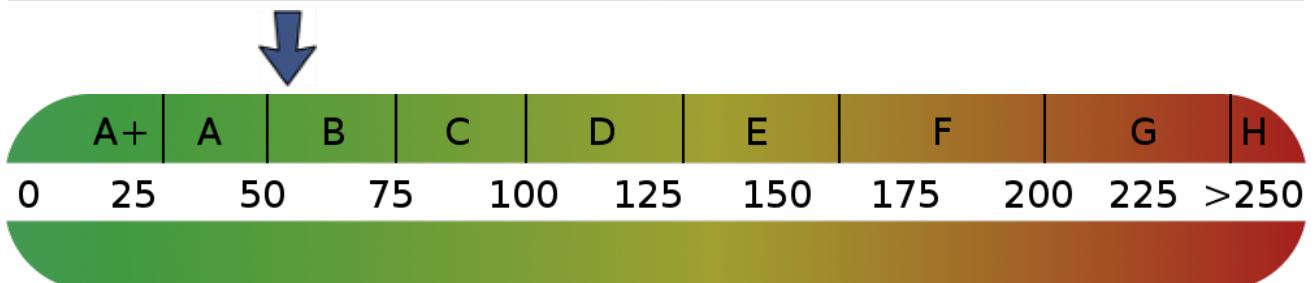
Die hervorragende Infrastruktur nebst schnellen Anbindungen zur Autobahn, zum Mainzer Hauptbahnhof, zur Innenstadt und zum Frankfurter Flughafen wird Sie begeistern. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheker, Kindertagesstätten und Schulen sowie eine Bushaltestelle und das Rheinufer, der Mainzer Stadtpark und der Rosengarten sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht vorne

# Exposé - Galerie



Garage und Stellplatz



Studio DG mit Dachterrasse

# Exposé - Galerie

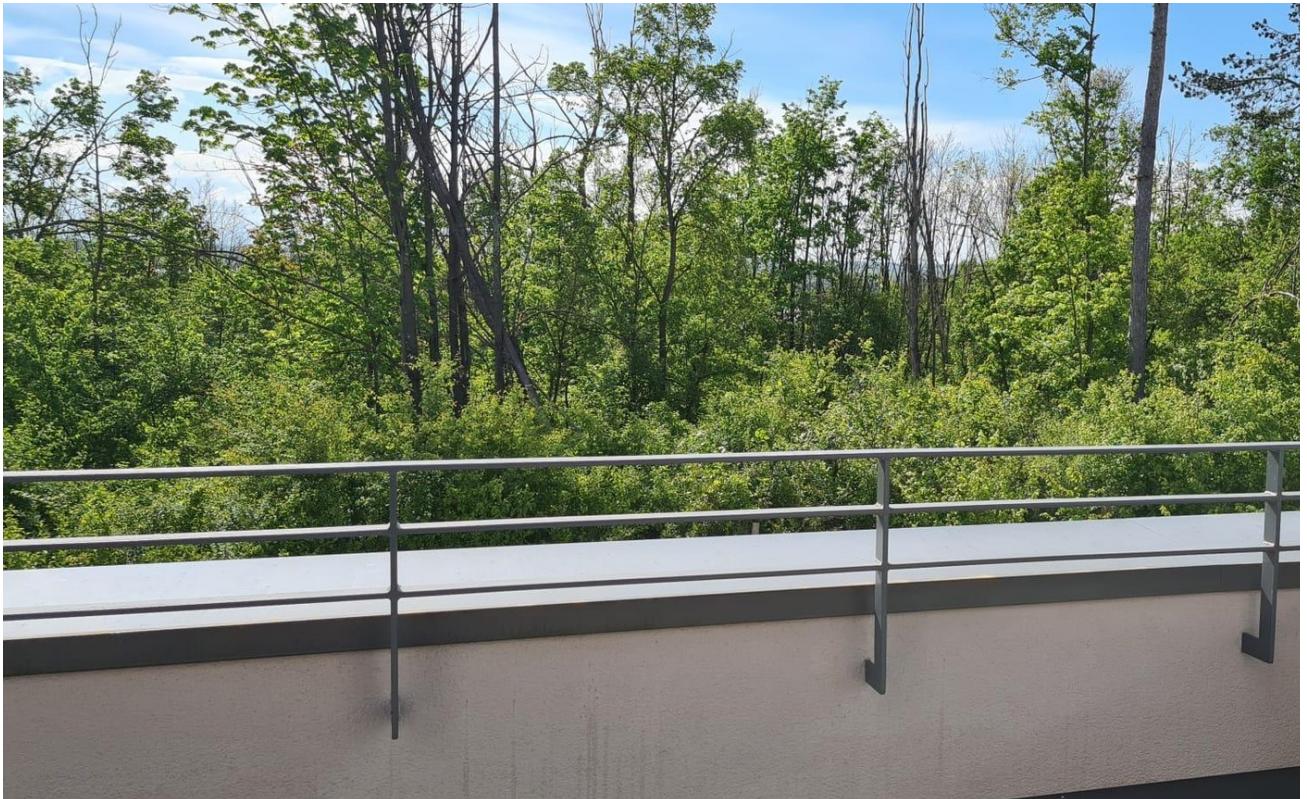


Studio DG

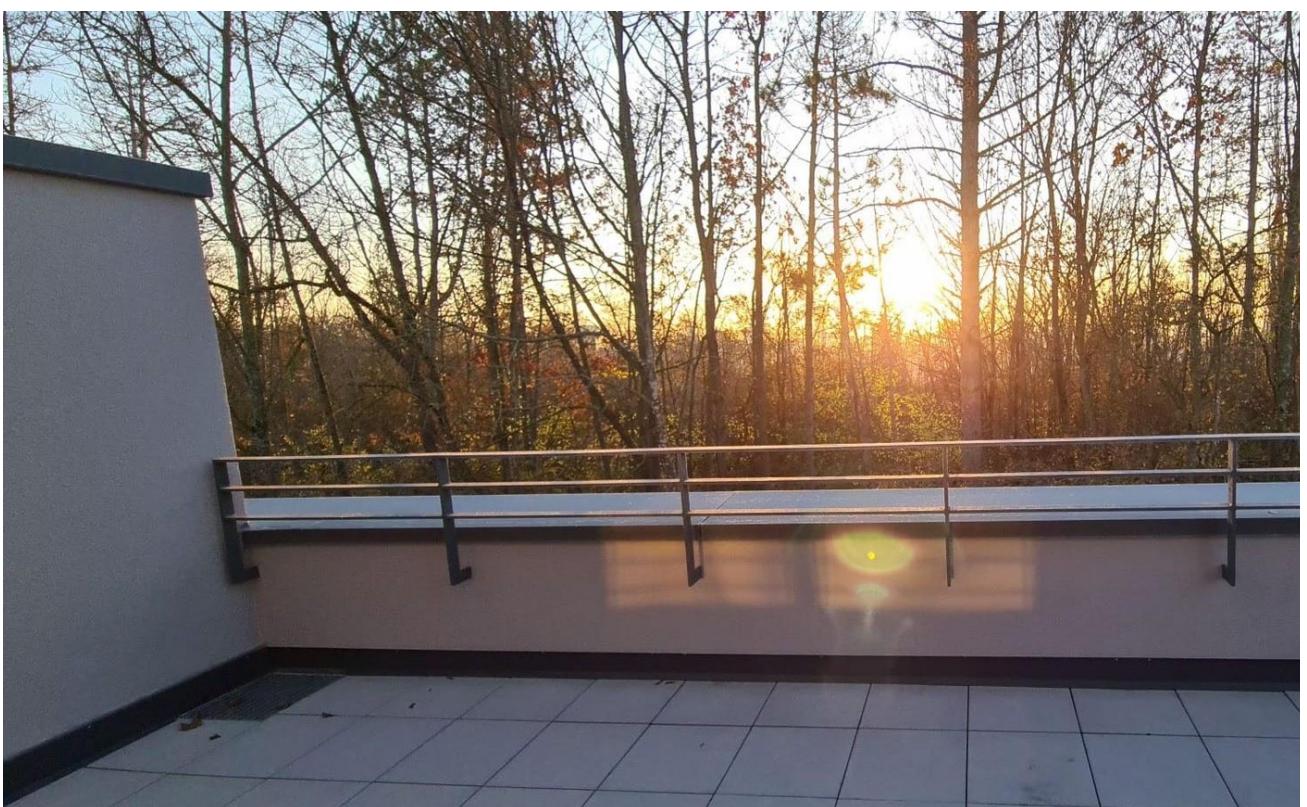


Studio DG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



erstes Zimmer 1. OG



zweites Zimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



zweites Zimmer 1. OG



drittes Zimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG

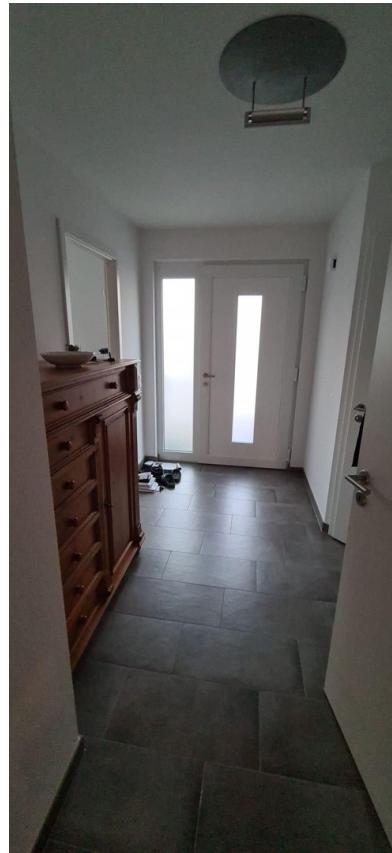


Flur 1. OG



Haustür

# Exposé - Galerie



Diele EG



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche

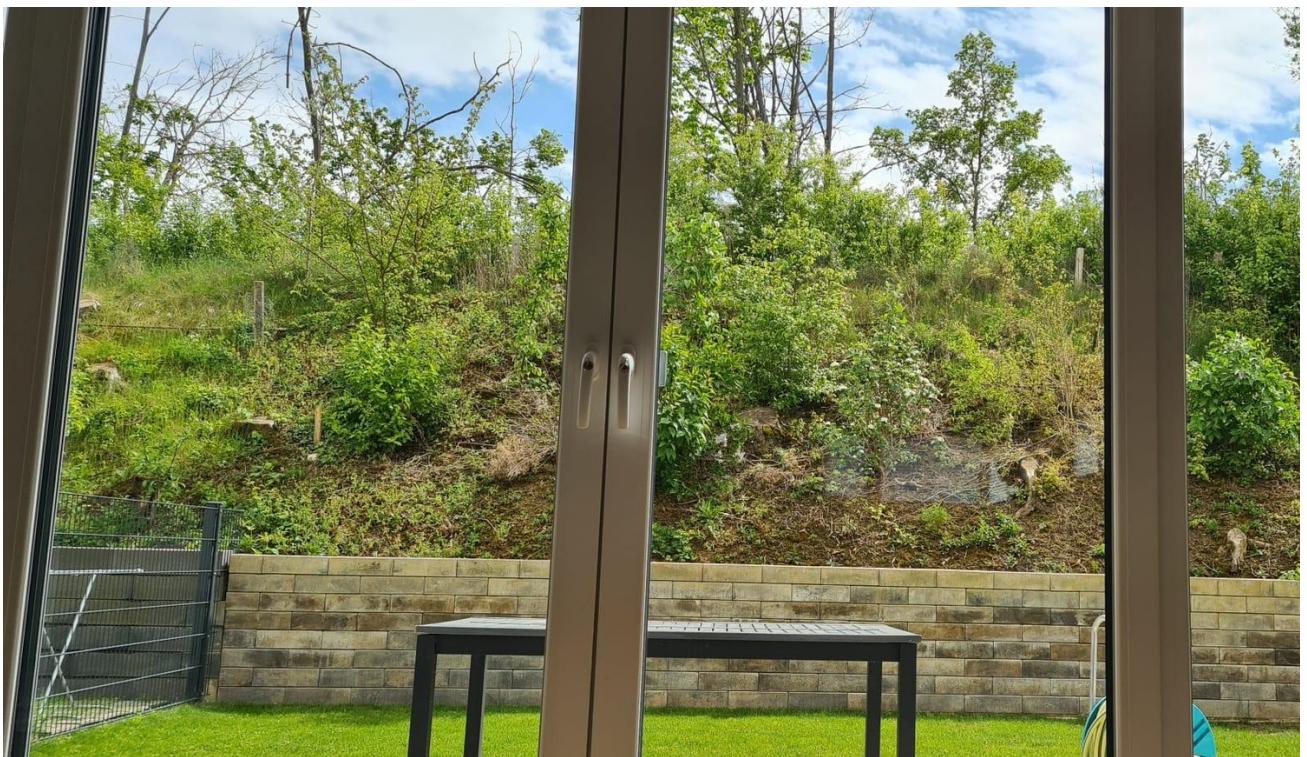


Küche

# Exposé - Galerie

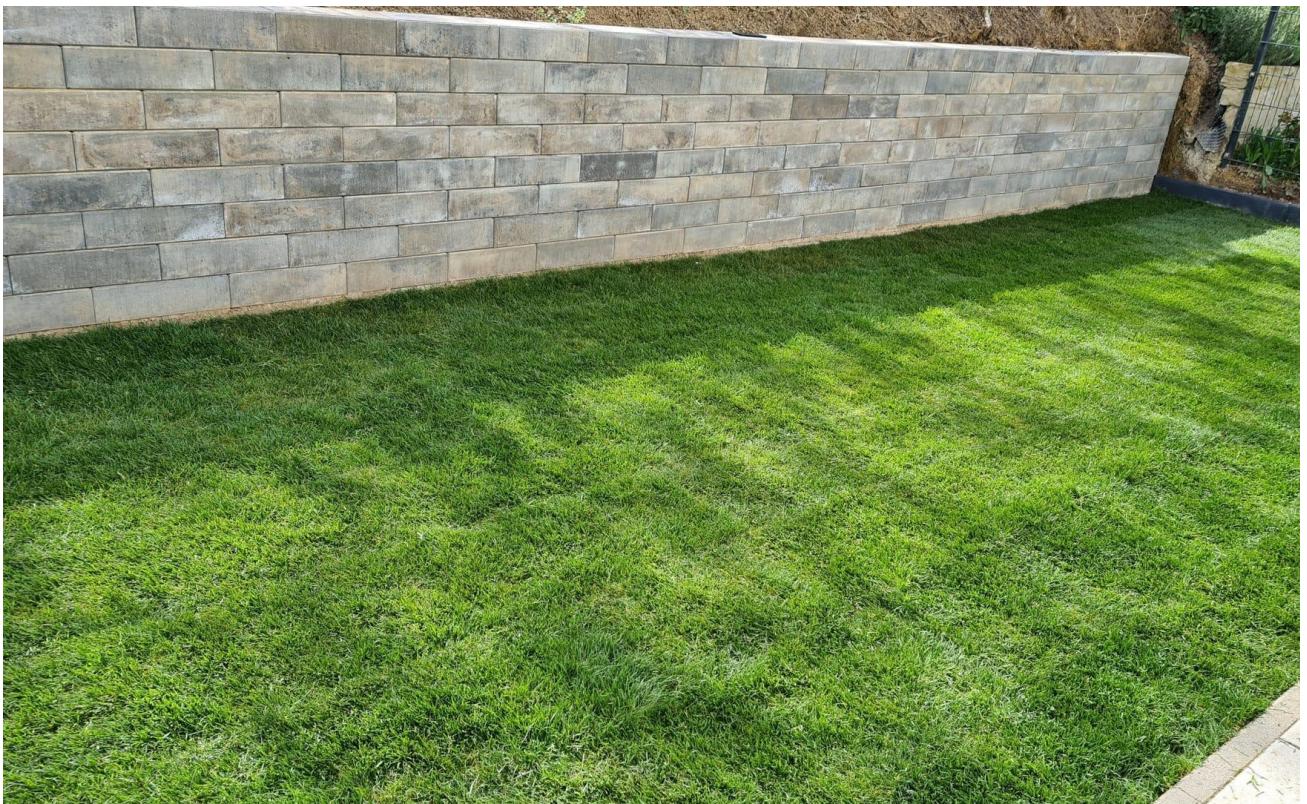


Küche



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Garten



Gäste WC

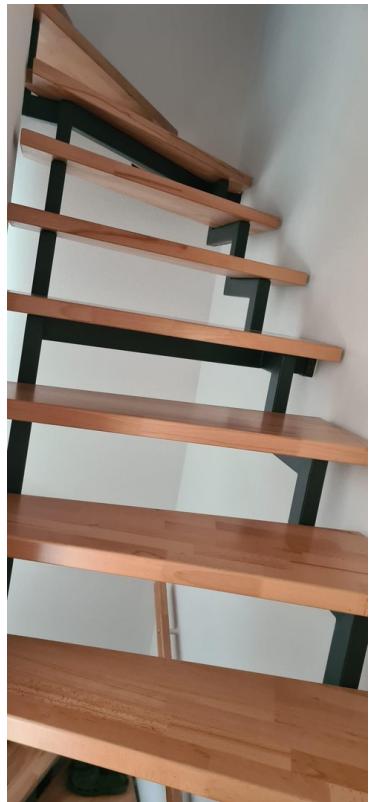


Gäste WC

# Exposé - Galerie

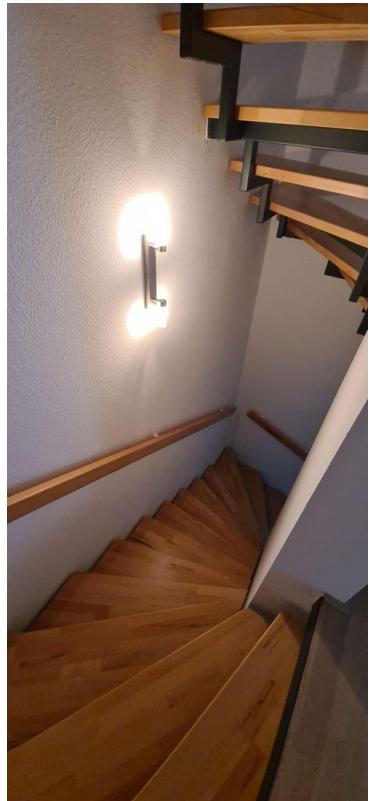


Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe zum Keller

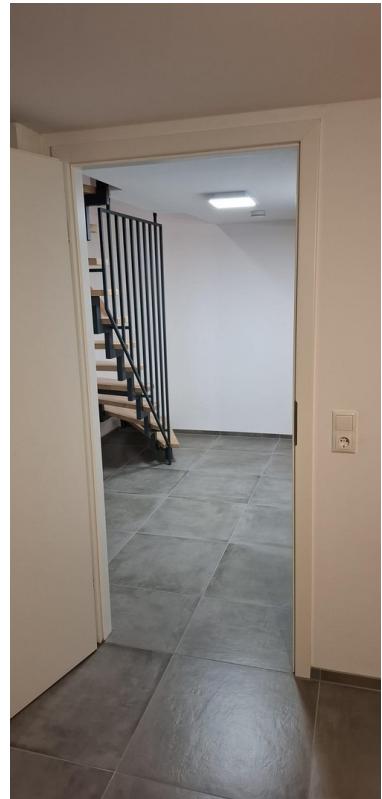


Treppe zum Keller

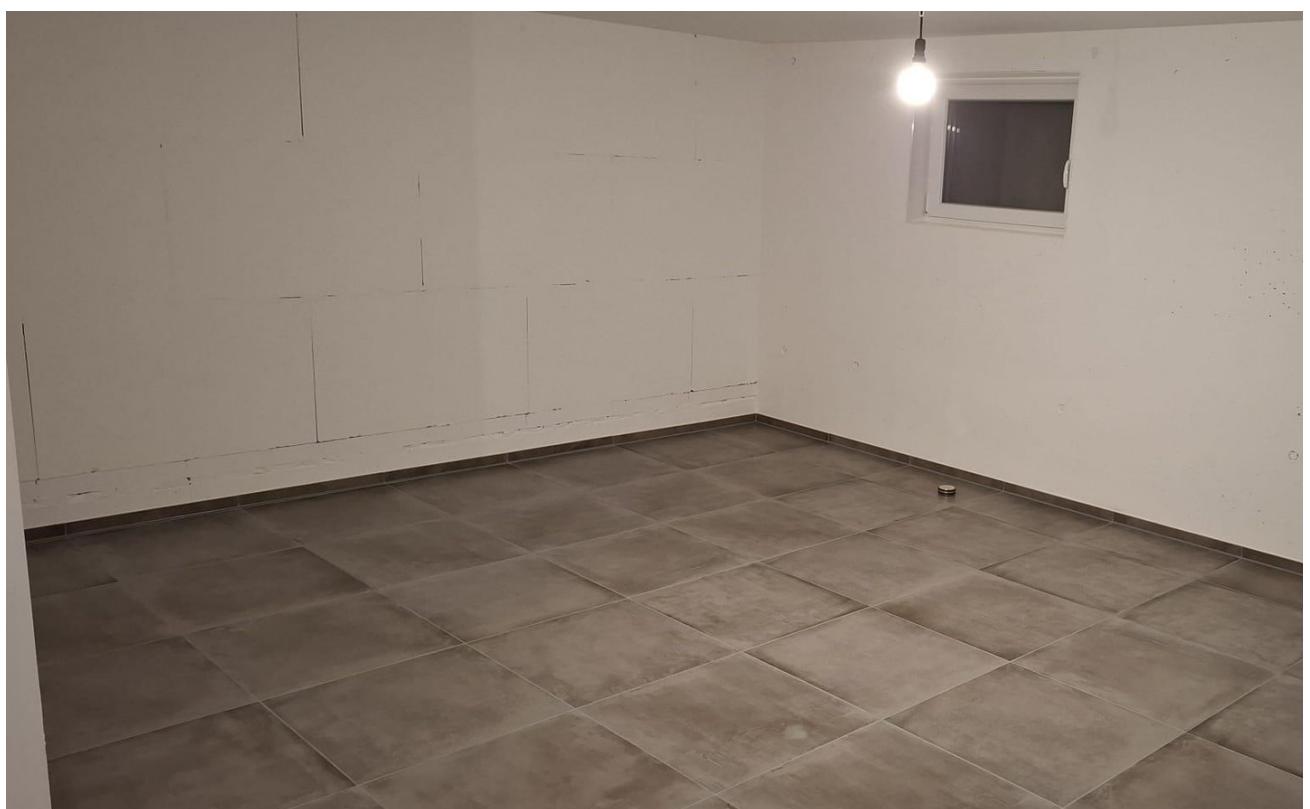
# Exposé - Galerie



Keller



Keller



Keller

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS



**Obergeschoss**

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Flur	3,80
Bad	8,30
Zimmer 1	15,20
Zimmer 2	11,20
Zimmer 3	17,40
gesamt	55,90

**Dachgeschoss**

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	63,20
Obergeschoss	55,90
Dachgeschoss	43,70
gesamt	162,80

**Wohnfläche** m<sup>2</sup>

Erdgeschoss	63,20
Obergeschoss	55,90
Dachgeschoss	43,70
gesamt	162,80

**Nutzfläche** m<sup>2</sup>

Kellergeschoss	57,00
Wohn-/Nutzfläche	219,80

Grundriss 1. OG und DG

# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoß

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Flur	5,70
Keller	51,30
gesamt	57,00

## Erdgeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Diele	8,80
WC	1,80
Küche	12,40
Wohnen / Essen	33,80
Terrasse 1/2	6,40
gesamt	63,20

Grundriss EG und Keller