

Exposé

Wohnung in Mainz-Kastel

Provisionsfrei! Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-418787

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Lamberty

55252 Mainz-Kastel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 79 qm große Etagenwohnung im 2. OG (ohne Aufzug) in sehr gepflegtem Zustand. Die Wohnung wurde zuletzt 2021 modernisiert.

Die helle Dreizimmerwohnung verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, eine Küche, einen Abstellraum, einen Flur, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung ist praktisch geschnitten und der Grundriss ist perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar.

Besonderer Pluspunkt ist die schöne Loggia Richtung Südwesten mit Sonnenmarkise und Blick in den Garten.

Die 2021 angeschaffte, sehr gepflegte Einbauküche kann zusätzlich zum Preis von 4.100 Euro erworben werden. Sie ist ausgestattet mit Bosch-Elektrogeräten: Induktions-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrier-Kombination und enthält eine Aussparung und den Anschluss für eine Einbau-Waschmaschine (60 cm Breite).

Das Badezimmer bietet einen modernen Waschtisch, ein Wandhänge-WC und eine geräumige, halbrunde Eck-Dusche (90x90 cm) mit Glasabtrennung, raumhohe weiße Fliesen und einen Flachheizkörper. Das Bad ist innenliegend mit einer Entlüftung über mechanische Luftabsaugung.

Das Gäste-WC verfügt über ein modernes Handwaschbecken und ein Wandhänge-WC, weiße Fliesen und ist ebenfalls innenliegend mit Entlüftungsanlage.

Ein Abstellraum mit Deckenregal sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auf den Böden im Bad, Gäste-WC und in der Küche liegen weiße Fliesen. In den Wohnräumen, im Flur und Abstellraum ist Vinylboden in hellem Holzdekor verlegt. Dieser wurde im Schlafzimmer, im Kinder-/Arbeitszimmer und im Abstellraum 2021 neu verlegt.

Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage gehört zum Wohnungseigentum. Der Stellplatz auf der oberen Ebene des Vierfach-Parkers (Duplex Hebebühnentechnik) bietet Kopffreiheit zum bequemen Ein-/Aussteigen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein 5,5 qm großer Kellerraum.

Ein Fahrradkeller und ein Wäschetrockenraum gehören zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Zur Eigentumswohnanlage gehört eine Gartenanlage mit Kinderspielplatz.

Ausstattung

Weitere Ausstattungsdetails:

Die Loggia verfügt über eine stabile Gelenkarm-Sonnenmarkise, das Ein- und Ausfahren wird mit einer Handkurbel gesteuert.

Die Wände und Decken der Wohnung sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

Die Kunststofffenster sind doppelt verglast, mit mechanischen Kunststoff-Rollläden.

Sämtliche Türen in weißem Holzdesign Furnier, zur Küche sowie Essbereich mit einem Glasausschnitt.

Wohnungs-Abschlusstür mit Spion, Profilzylinderschloss und Abus-Türzusatzschloss mit Sperrbügel.

Geheizt wird über eine im Dezember 2025 erneuerte Zentral-Gasheizung.

Energieausweis vom 02.07.2018 gem §§16ff. Energieeinsparverordnung liegt vor.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im nordöstlichen Teil von Mainz-Kastel in der Römerstraße. In der verkehrsberuhigten Anliegerstraße gilt Tempolimit 30km/h. Das Haus befindet sich in Feldrandlage mit unverbautem Blick ins Grüne. Zwischen der Straße und dem angrenzenden Ackerland verläuft eine Bahnlinie, dadurch kommt es temporär zu geringer Geräuschemission.

Entfernungen:

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind ca. 800 m (Am Rübenberg) und 1.200 m (Am Eichelwäldchen) entfernt, eine Grundschule (Krautgartenschule) ist etwa 600 m und eine weiterführende Schule (Wilhelm-Leuschner-Schule) rund 1.000 m entfernt.

In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören u. a. Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte, Bäckereien, Bauernhoffladen, Baumärkte, Restaurants und Tankstellen.

Verkehrslage:

Verkehrstechnisch ist Mainz-Kastel sehr gut angebunden an Ziele im Rhein-Main-Gebiet, sowohl über die Autobahnanschlüsse (A671 und A66) als auch durch den öffentlichen Nahverkehr. Mainz ist nur 5 km und Wiesbaden 9 km entfernt.

Gute öffentliche Busverbindungen nach Mainz und Wiesbaden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt in der Römerstraße und ist ca. 200 m vom Haus entfernt: Linie 33 Richtung Kostheim/Wiesbaden, Linie 55 Richtung Kastel/Mainz-Lerchenberg, Linie 57 Richtung Mainz-Bretzenheim. Der S-Bahnhof Mainz-Kastel ist ca. 3 km entfernt.

Freizeitangebote:

Die Landwirtschaftswege in direkter Umgebung dienen als Fahrrad-/Jogging- oder Spazierwege durch die nahegelegenen Felder und Weinberge. Das Naherholungsgebiet Maaraue am Main- und Rheinufer gelegen bietet ein Freibad, Grillwiese, Spazierwege und Lokale und liegt in ca. 3,5 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich die Turn- und Sportgemeinschaft Kastel, der Turnverein Kostheim und weitere Vereine.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenanlage und Spielplatz

Exposé - Galerie



Loggia mit Sonnenmarkise



Loggia

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Loggia



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Schlafzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche in Richtung Wohnraum



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur

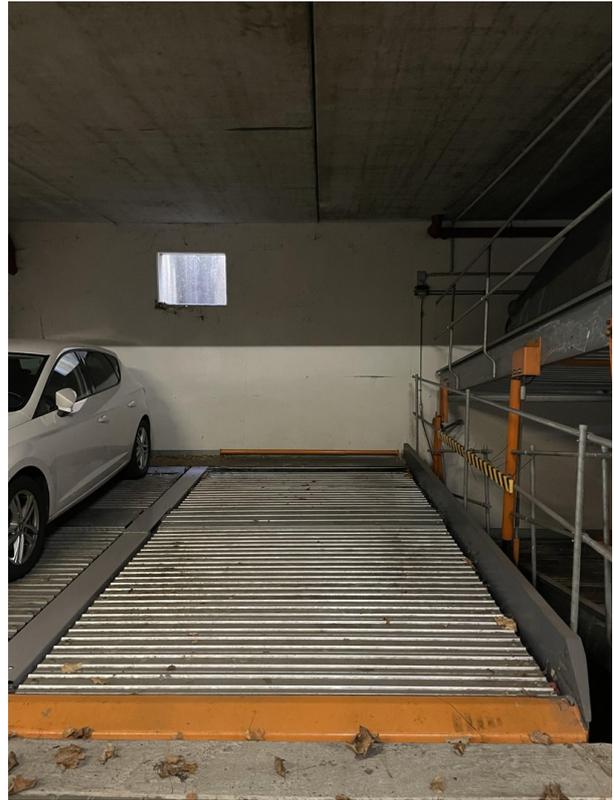


Wohnungstür

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Pkw-Stellplatz Tiefgarage



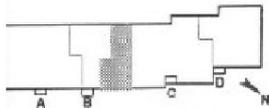
Fahrradkeller

Exposé - Grundrisse

3-ZIMMER-WOHNUNG 79,04 qm

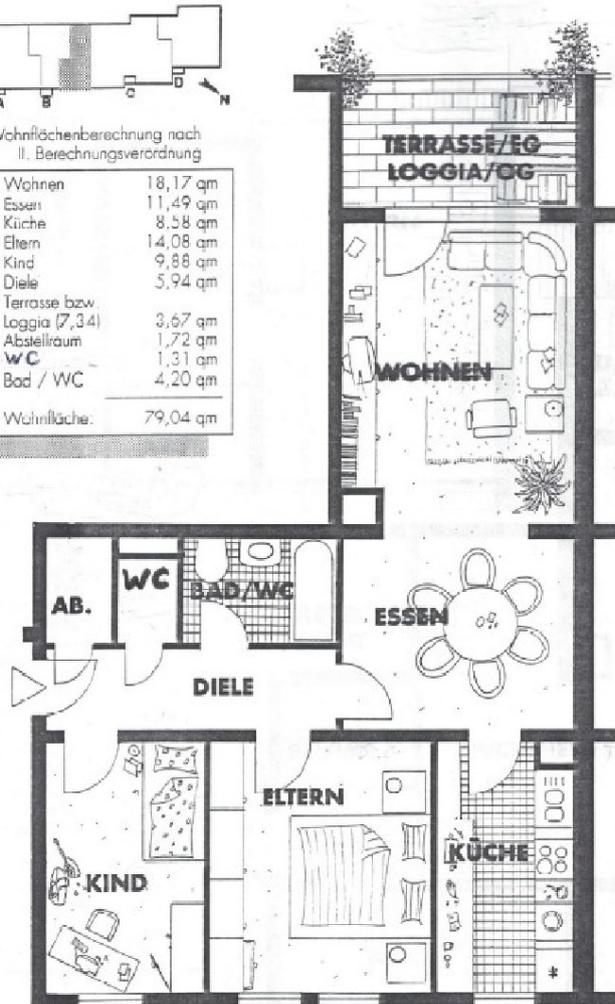


WOHNUNG NR. 14 (EG), 16 (1.OG), 18 (2.OG) EINGANG B



Wohnflächenberechnung nach
II. Berechnungsverordnung

Wohnen	18,17 qm
Essen	11,49 qm
Küche	8,58 qm
Eltern	14,08 qm
Kind	9,88 qm
Diele	5,94 qm
Terrasse bzw. Loggia (7,34)	3,67 qm
Abstellraum	1,72 qm
WC	1,31 qm
Bad / WC	4,20 qm
Wohnfläche:	79,04 qm



Maßstab 1:75

