

# Exposé

## Wohnung in Mainz

**Sofort vermieten oder selbst einziehen - schöne helle 3 Zimmerwohnung**



Objekt-Nr. OM-420667

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Becker

Freiligrathstraße 15  
55113 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1959                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 5                    | Zustand           | renoviert      |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer      | 3              |
| Wohnfläche            | 67,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage             | 3. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 306 €                | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Drei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und Einbauküche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Mainzer Oberstadt. Hier können Sie direkt einziehen oder vermieten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein schöner Flur, von dem aus Sie alle Räume bequem erreichen.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe.

Das Schlafzimmer befindet sich auf der rückwärtigen Seite mit vielen grünen Bäumen. Ein weiteres Zimmer eröffnet flexible Möglichkeiten – ob als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Hier gestalten Sie Ihr Leben nach Ihren eigenen Vorstellungen. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie auf den Balkon.

Die Küche bietet Platz zum Aufhalten und Kochen. In der Einbauküche ist ein E-Herd, Backofen, Waschmaschine, Geschirrspüler und Kühlschrank vorhanden. Die Küche ist im Kaufpreis inklusive. Das Tageslichtbad sorgt für eine angenehme und freundliche Atmosphäre. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Für komfortables Parken steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung (zzgl. 20.000 €).

Der Grundriss ist gut durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung – perfekt zur Eigennutzung oder zum Vermieten. Die Wohnung lässt sich auch als WG nutzen.

Die Wohnung wird über eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Hausgemeinschaft hat bereits beschlossen, die Heizungsanlage auf Fernwärme umzustellen. Die hierfür anfallenden Kosten werden vollständig aus den vorhandenen Rücklagen gedeckt. Der Anschluss an das Fernwärmennetz ist für 2026 geplant. Dadurch wird sich auch der Energieausweis verbessern.

Das monatliche Hausgeld inklusive Heizung und Rücklagen für die Wohnung beträgt 306 €. Dies teilt sich wie folgt auf:

- Die nicht umlagefähigen Kosten betragen ca. 54€/Monat.
- Die Umlagefähigen Kosten inkl. Heizung betragen ca. 252€/Monat.
- Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz beträgt ca. 25€/Monat

Das Haus und die Tiefgarage befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann daher sofort bezogen oder vermietet werden. Alternativ kann die Wohnung auf vermietet verkauft werden, da es schon sehr viele Anfragen Mietanfragen für die Wohnung gegeben hat. Eine Kaltmiete von ca. 1.400 € ist als WG-Konzept möglich. Dank der sehr guten Lage und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist eine schnelle Vermietbarkeit gewährleistet – ebenso wie eine komfortable Eigennutzung.

## Ausstattung

- Die Wohnung verfügt über FI-Schutzschalter.
- Ein E-Check wurde im Jahr 2025 durchgeführt.
- Alle Räume sind mit hochwertigem, wasserabweisendem Laminat ausgestattet.
- Alle Zimmer wurden neu tapeziert und gestrichen.
- Neue Einbauküche inkl. Geräte ist im Kaufpreis inklusive
- Die Wohnung ist direkt bezugsfertig – einziehen und wohlfühlen!

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage der Mainzer Oberstadt. Hier sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken bequem fußläufig zu erreichen. Der nahegelegene Stadtpark sowie weitere Erholungsflächen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell in die Mainzer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu den Standorten der Universität und der Kliniken. Besonders attraktiv ist die fußläufige Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und medizinischen Einrichtungen wie BioNTech, dem Marienhaus Klinikum und der Universitätsklinik, was die Wohnung auch für Berufstätige in diesen Bereichen besonders interessant macht.

Daher ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage mit sehr gutem Vermietungspotenzial hervorragend geeignet. Eine Nutzung als renditestarke WG ist ebenfalls möglich.

Für Pendler bestehen zudem sehr gute Verkehrsanbindungen über die B40, B9 sowie die Autobahnen A60 und A63 in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und Rheinhessen.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentralem Wohnen, hohem Komfort und einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer/Büro/Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gang

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne

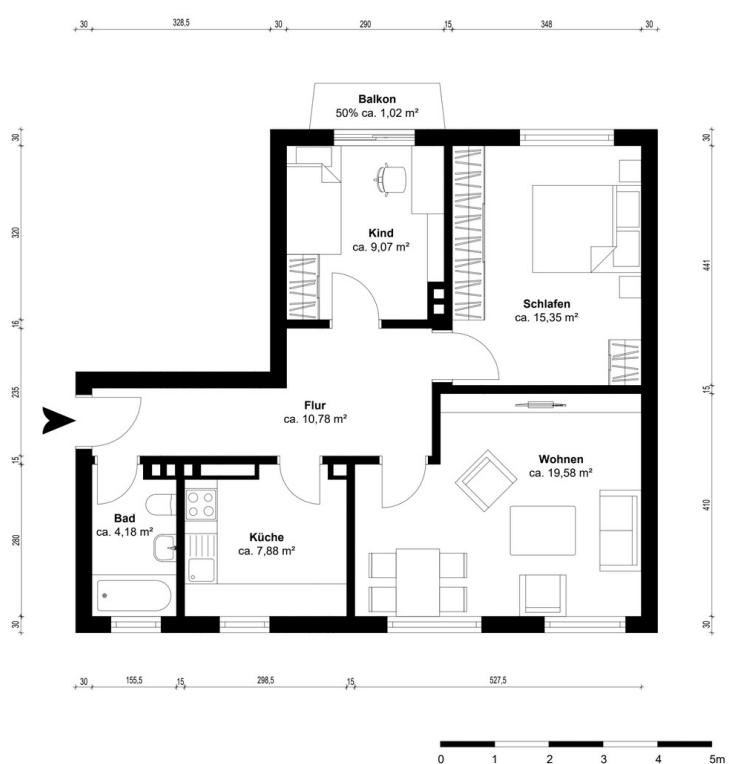


Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



Grundris

# Exposé - Grundrisse

