

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mainz-Kostheim

### Haus mit 2 separaten Wohnungen



Objekt-Nr. OM-422055

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Joerg W. Gerber

Friedrichstraße 44  
55246 Mainz-Kostheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1901	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	133,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,73 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	52,53 m²		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus in Mainz-Kostheim bietet auf charmante Weise historischen Charakter und modernen Wohnkomfort. Das ursprünglich um ca. 1901 errichtete Gebäude wurde nach der Beseitigung der Kriegsschäden im Jahr 1946 umfassend im Jahr 1996/97 saniert und durch einen Erweiterungsanbau vergrößert.

Seither präsentiert sich die Immobilie in einem soliden, zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch ihre gemütliche Atmosphäre sowie eine ruhige, eingewachsene Lage.

Auf einem Grundstück von ca. 133 m<sup>2</sup> bietet das Haus zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, Küche und Bad. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige Terrasse, während die Wohnung im Obergeschoss mit einem attraktiven Balkon ausgestattet ist. Die Terrasse ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.

Beide Wohnungen sind mit Holzböden, gefliesten Bädern mit Badewanne und Dusche sowie dezentraler Warmwasserbereitung über elektrische Boiler ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Bausubstanz entspricht im Wesentlichen dem Sanierungsstand von 1996/97.

Das Erdgeschoss steht derzeit leer und eignet sich nach Renovierung sowohl zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung, während das Obergeschoss aktuell vermietet ist. Damit bietet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung an.

Das Haus ist teilunterkellert und hat zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten sind direkt vor der Einfahrt vorhanden; theoretisch ist auch das Abstellen eines Fahrzeugs auf dem Grundstück möglich.

Der Bodenwert beträgt 850 €/m<sup>2</sup>, was den Standort in dieser gefragten Wohnlage von Mainz-Kostheim zusätzlich

unterstreicht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Mainz-Kostheim liegt verkehrsgünstig und bietet eine gute Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch verschiedene Buslinien gegeben, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete und der Mainzer Innenstadt ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegenen Rheinauen und Grünflächen an, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenansicht



# Exposé - Galerie



Einfahrt



Seitenansicht



Innenhof



# Exposé - Galerie



Terrasse EG vom Frühjahr



Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Wohnzimmer EG vor Räumung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG vor Räumung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG vor Räumung



Küche EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Küche EG mit EBK



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Balkon OG

# Exposé - Grundrisse

## Berechnung der Wohn- / Nutzfläche

	Wohnfläche qm	Nutzfläche qm
<u>Keller</u>		
Heizung ( Unter Küche) 3,70 x 2,46		9,10
Abst.Raum 3,70 x 3,50		12,95
Abst.Raum 3,22 x 4,21		13,56
Flur + Treppe 3,22 x 1,75		5,64
		<u>41,25</u>
<u>Erdgeschoß</u>		
Küche 3,70 x 2,46	9,10	
Schlafen 3,70 x 3,50	12,95	
Wohnen 4,21 x 3,46 + $\frac{4,21+3,50}{2} \times 2,40$	23,82	
Bad $\frac{2,245+2,995}{2} \times 3,50$	9,17	
Flur + Treppe 3,22 x 1,75		5,64
	<u>55,04</u>	<u>5,64</u>
<u>Obergeschoß</u>		
Küche 3,70 x 2,46 $\cdot \cdot \cdot \frac{1,26 \times 1,00}{2}$	8,47	
Schlafen 3,70 x 3,50 $\cdot \cdot \cdot \frac{3,50 \times 1,00}{2}$	11,20	
Wohnen 4,21 x 3,46 + $\frac{4,21+3,50}{2} \times 2,40$	23,82	
Bad $\frac{2,245+2,995}{2} \times 3,50$	9,17	
Flur + Treppe 3,22 x 1,75		5,64
Balkon 3,25 x 1,25 x 0,5	2,03	
	<u>54,69</u>	<u>5,64</u>

## Zusammenstellung Wohn- / Nutzfläche

Keller		41,21 qm
Erdgeschoß	55,04 qm	5,64 qm
Obergeschoß	<u>54,69 qm</u>	<u>5,64 qm</u>
	109,73 qm	52,53 qm
		162,26 qm

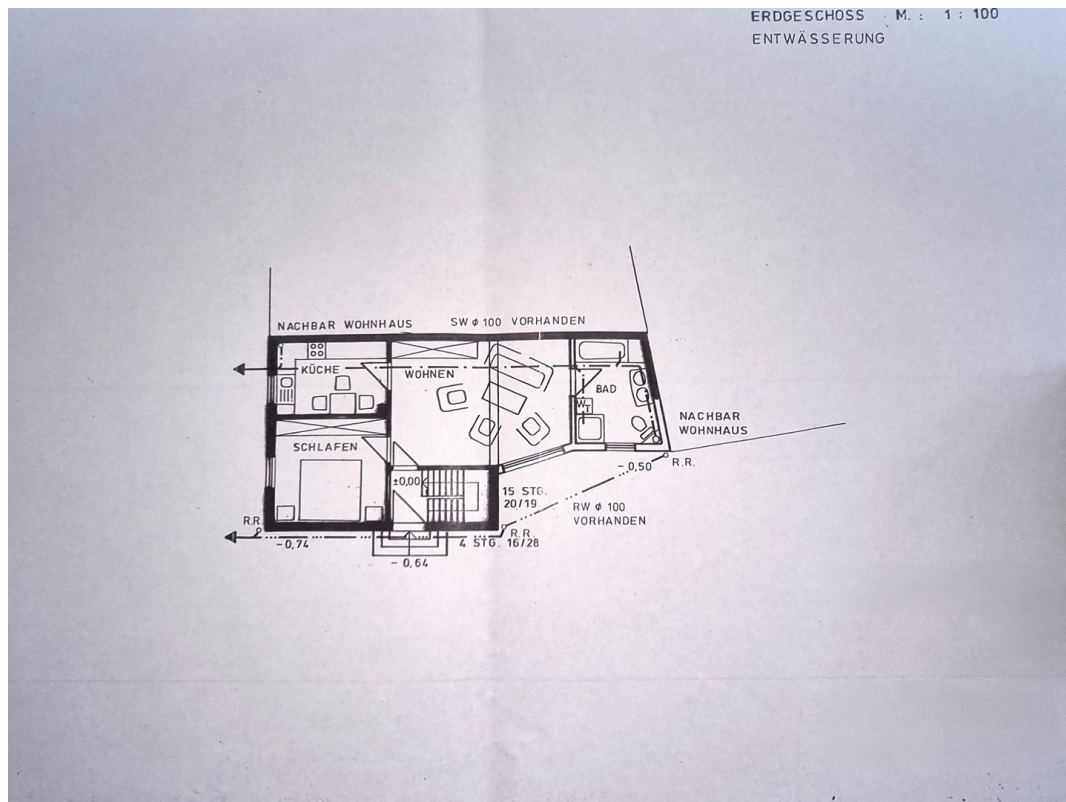
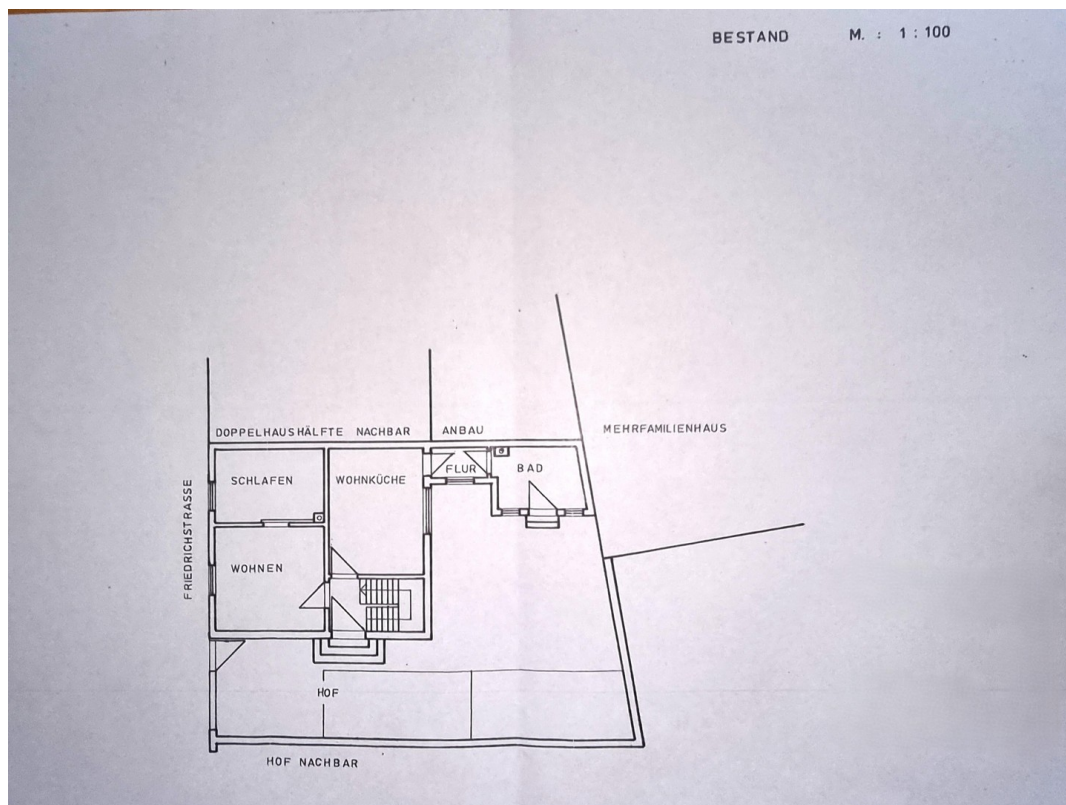
Hahnheim, im Jan. 96

Der Bauherr:

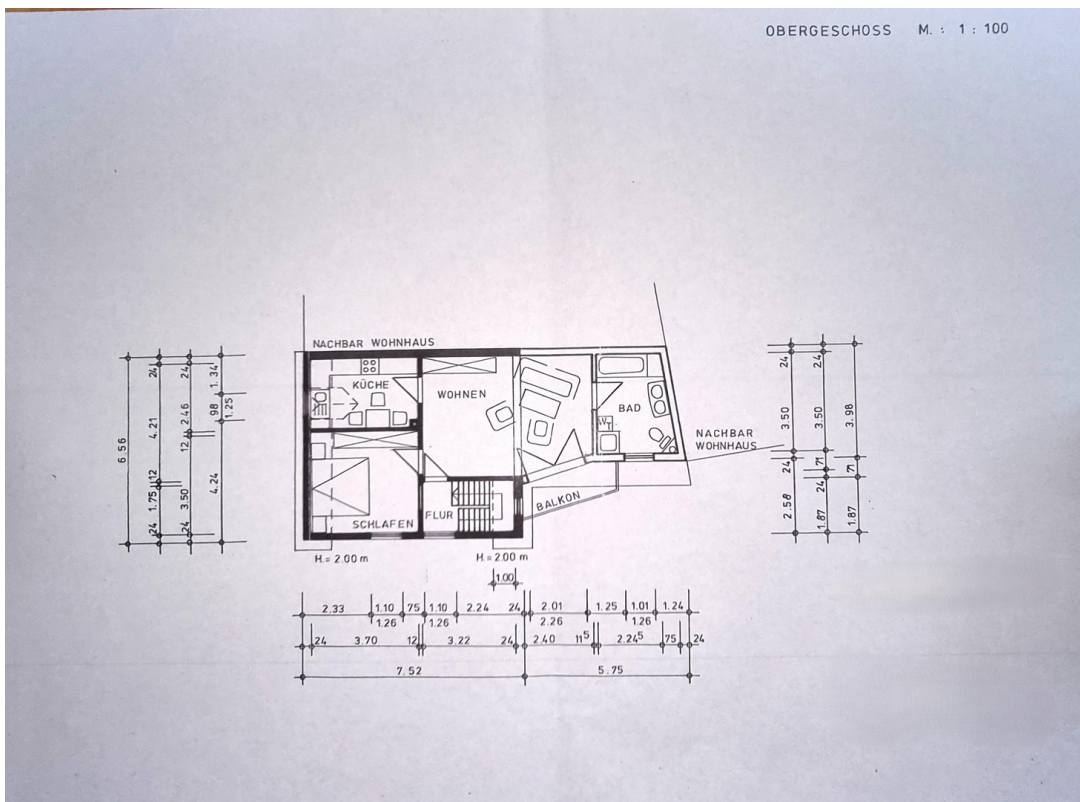
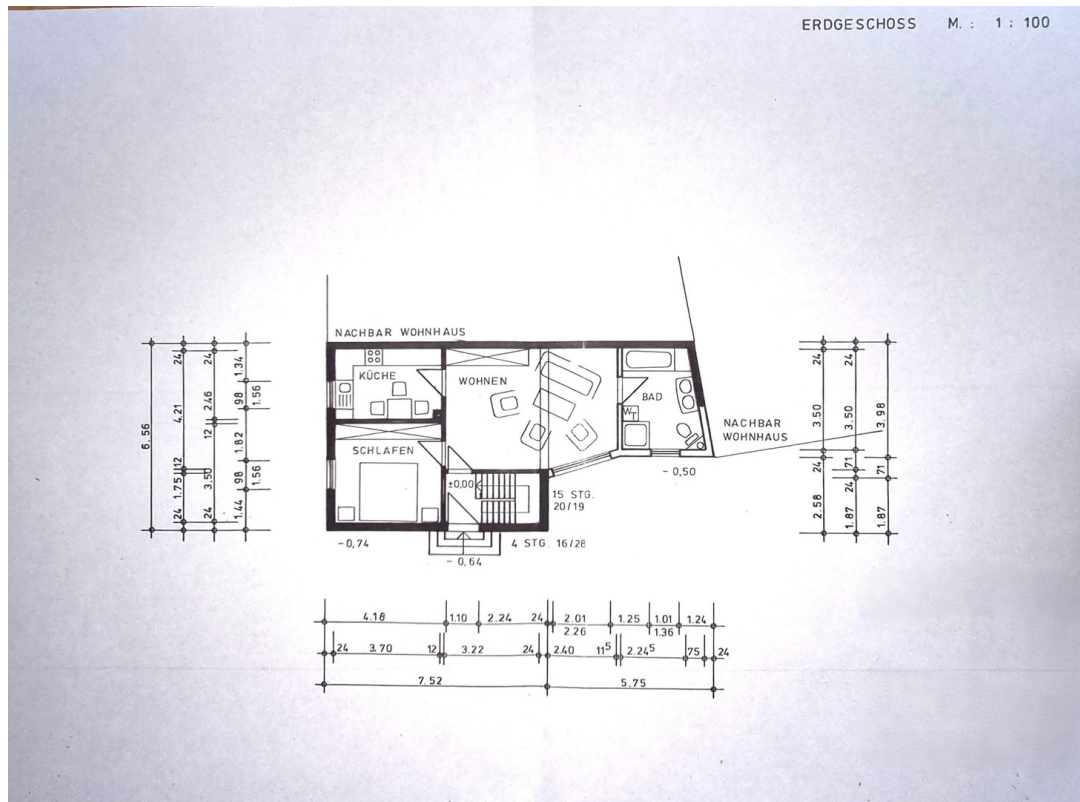
Der Planverfasser:



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

