

Exposé

Doppelhaushälfte in Mainz-Kostheim Haus mit 2 separaten Wohnungen



Objekt-Nr. **OM-422055**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Joerg W. Gerber

Friedrichstraße 44
55246 Mainz-Kostheim
Hessen
Deutschland

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

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 m² bietet das Haus zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 55 m² 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 €/m², 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

Sonstiges

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Mainz-Kostheim, Friedrichstraße 44 als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) erfasst ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für die Vororte der Stadt Wiesbaden ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen. Die weitere Überprüfung und Beschreibung der Denkmäler und die Benennungsherstellung mit der Gemeinde stehen noch aus. Die Herstellung des Benennens bildet den Abschluss des Verfahrens der Denkmalerfassung. Dabei kann die Gemeinde Stellung zu den erkannten Denkmälern nehmen. Dieser Verfahrensstand ändert jedoch nichts am Schutzstatus des Denkmals.

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/(m ² a)
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		<u>5,64</u>
		41,25
<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		<u>5,64</u>
	55,04	5,64
<u>Obergeschoß</u>		
Küche 3,70 x 2,46 $\cdot / \cdot \frac{1,26 \times 1,00}{2}$	8,47	
Schlafen 3,70 x 3,50 $\cdot / \cdot \frac{3,50 \times 1,00}{2}$	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	<u>2,03</u>	
	54,69	5,64

Zusammenstellung Wohn- / Nutzfläche

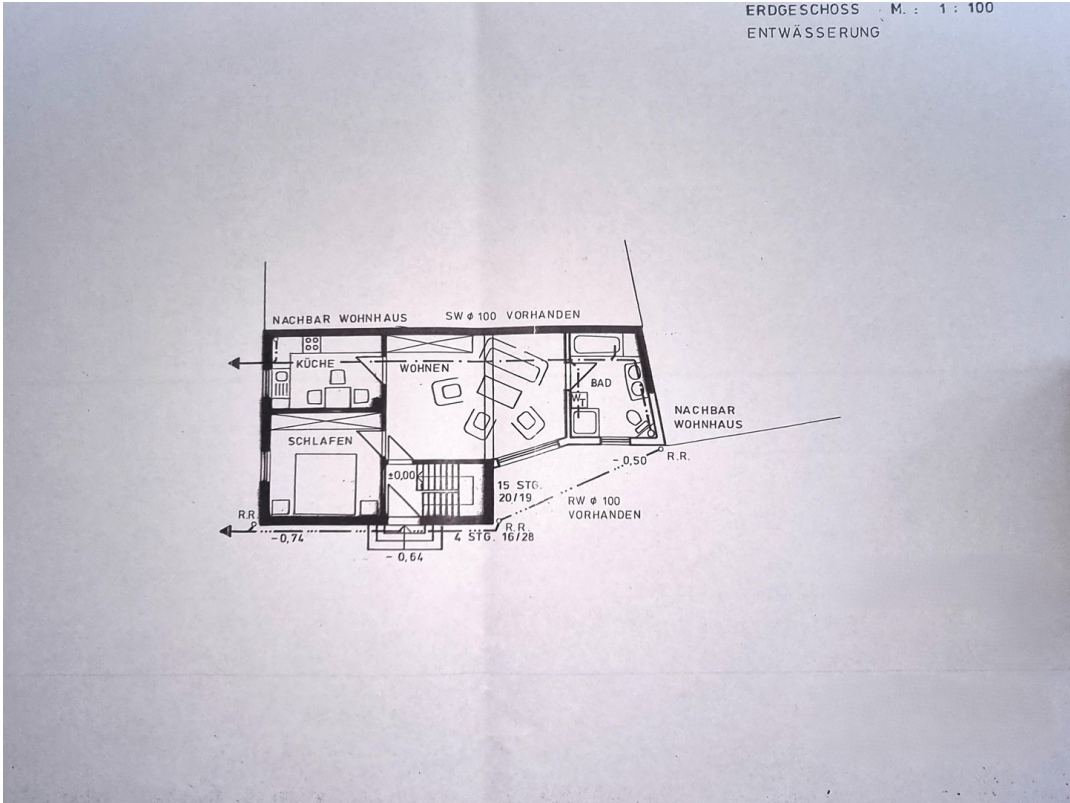
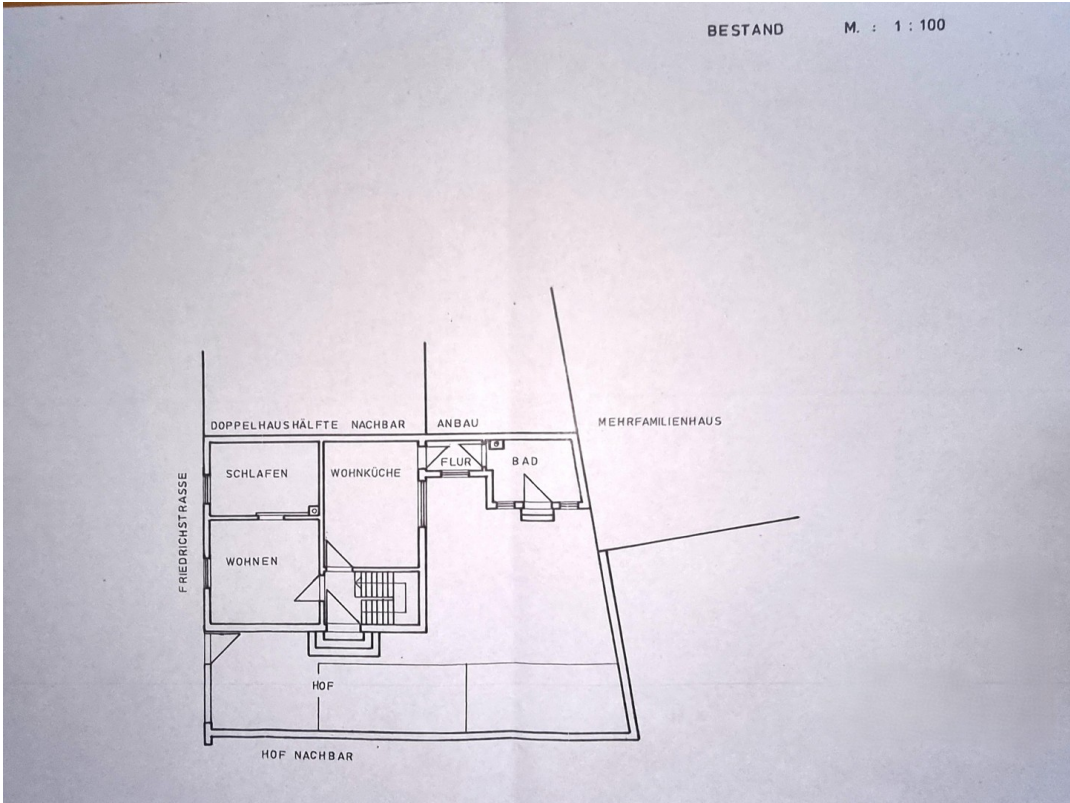
Keller		41,21 qm
Erdgeschoß	55,04 qm	5,64 qm
Obergeschoß	<u>54,69 qm</u>	<u>5,64 qm</u>
	109,73 qm	52,53 qm
		162,26 qm

Hahnheim, im Jan. 96

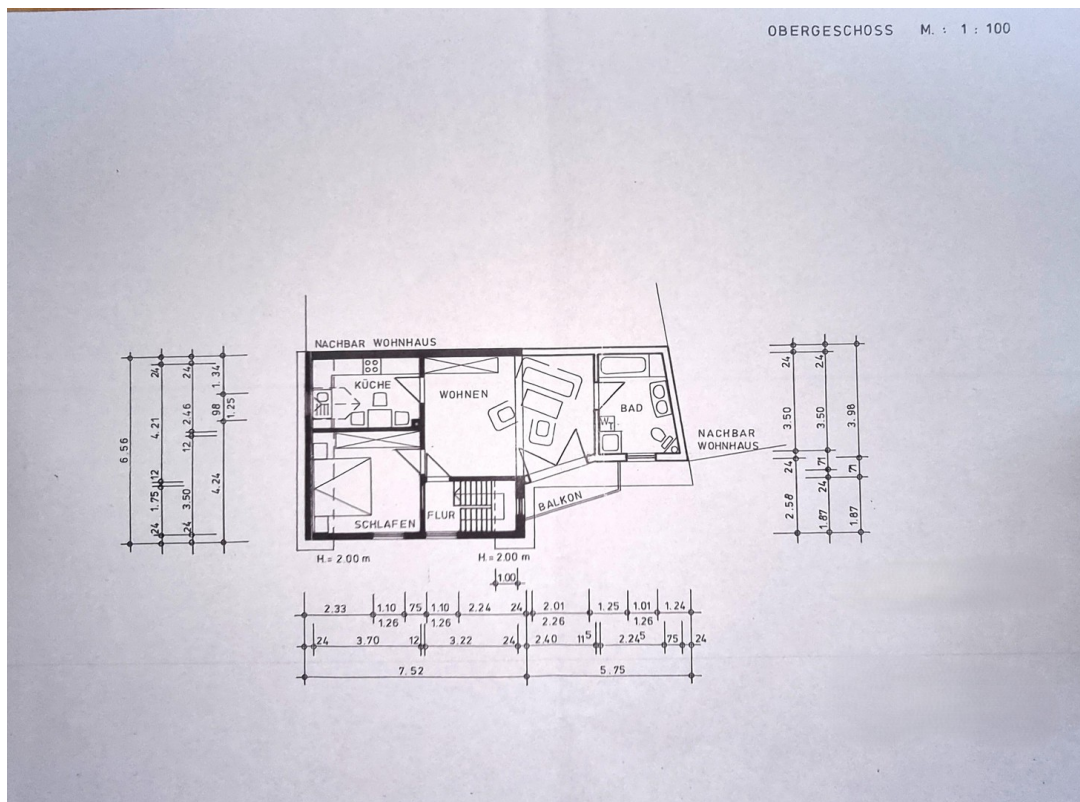
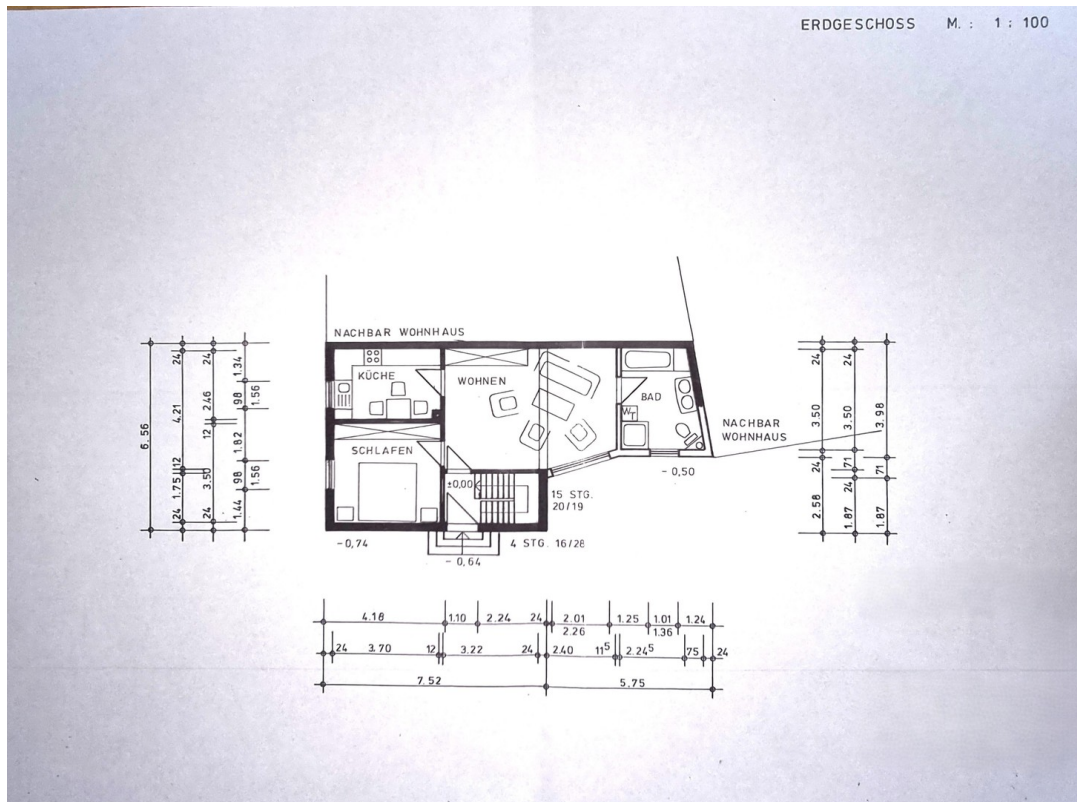
Der Bauherr:

Der Planverfasser:

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

