

# Exposé

## Wohnung in Budenheim

### Bestlage am Budenheimer Wald / Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-440740

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

55257 Budenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,94 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,28 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte Wohnung mit gehobener Ausstattung befindet sich im 1. OG einer kleinen, ruhigen Wohneinheit mit sechs Wohnungen mit angenehmer Nachbarschaft in Halbhöhenlage, in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes Lennebergwald.

Zur Wohnung gehören eine geräumige Garage, die durch das Kellergeschoss zugänglich ist, ein zusätzlicher Stellplatz, und ein Kellerraum, weiterhin stehen zur gemeinsamen Nutzung ein Wasch-/ Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Räume sind großzügig geschnitten und sehr hell, die Raumtüren sind weiß gekalkt, der Boden ist mit Fliesen in mediterraner Optik diagonal gefliest, die Fußbodenheizung sorgt dabei für eine angenehme Wärme. Zwei Tageslichtbäder (ein Wannen- und ein Duschbad, jeweils mit Toilette) sowie zwei hochwertige und praktische Einbauschränke in der Diele und im dritten Zimmer runden das Gesamtbild ab.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Von dort genießen Sie den unverbaubaren Ausblick in den Taunus.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört ein kleiner Garten mit Südausrichtung, der von den Hausbewohnern genutzt werden kann.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Es ist ein zuverlässiger Hausmeisterservice vorhanden, der auch die wöchentliche Gemeinschaftsreinigung sowie Reparaturen am Gemeinschaftseigentum übernimmt.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne Modernisierungsstau und wird von einer engagierten und kompetenten Hausverwaltung betreut.

Darüber hinaus finden Sie eine funktionierende WEG-Struktur (drei Eigentümer wohnen im Haus) mit klaren Beschlusslagen vor.

Bitte beachten Sie: Der Verkauf erfolgt ohne Möbel und ohne Küche.

Die Photos sind nicht KI-generiert und wurden auch nicht nachbearbeitet!

## Ausstattung

### WOHNUNG

- Wohnzimmer
- Küche
- Flurbereich
- Schlafzimmer
- Kind / Büro
- Wannenbad (Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden)
- Duschbad
- Abstellraum
- großer Balkon (ca. 8,7 qm brutto) mit Blick in den Taunus

### NEBENRÄUME

- abgeschlossener Kellerraum (ca. 5,5 qm)
- gemeinschaftlicher Trockenraum

- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- alle Nebenräume sind durchgängig gefliest

#### EXTRAS

- praktische Einbauschränke in der Diele und im 3. Zimmer
- Bodenfliesen in mediterraner Optik, diagonal verlegt
- Rolläden an allen Fenstern
- zusätzliche Sicherung der Wohnungseingangstür gegen Einbruch (Abus Sperrriegel)
- Neuer, verbrauchsarmer Gasbrennwertkessel mit Warmwasserbereiter (Viessmann Vitodens 222-F, Einbau im Dezember 2020)

#### PARKEN

- 1 PKW-Stellplatz im Hof
- 1 geräumige Einzelgarage, gefliest und mit direktem Zugang zum Haus

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

#### HIGHLIGHTS

- naturnahe Lage (ca. 120 m bis zum Wald)
- solide Bauweise, keine „Altbau-Risiken“ (Baujahr 1993)
- kleine Eigentümergemeinschaft (nur 6 Parteien)
- gepflegter Gesamtzustand
- Balkon
- ideale Größe für Paare und kleine Familien
- moderner Komfort durch Fußbodenheizung
- energieeffiziente Gasbrennwertheizung (Einbau im Dezember 2020)
- alle Fenster mit Rolläden
- 2 Tageslichtbäder (Wannen- und Duschbad)
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- Hausmeisterservice

## Lage

Budenheim liegt unmittelbar vor den Toren der Landeshauptstadt Mainz, die Autobahnen A60 (Ingelheim, Bingen, Rüsselsheim, Frankfurt Flughafen) und A643 (Wiesbaden, Frankfurt) sind in wenigen Kilometern erreichbar. Die Anbindung an Bahn, Regionalverkehr und Stadtbusse ist sehr gut.

Die Busverbindung nach Mainz und Ingelheim ist nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt.

Das Bildungsangebot umfasst u.a. Kindergärten, Grundschule, Realschule Plus und Volkshochschule. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (z.B. großer REWE Markt) sowie Ärzte, Apotheken etc. machen die Nahversorgung in Budenheim äußerst angenehm.

Das große Waldgebiet und die Ortslage am Rhein bieten hervorragende Ausflugs - und Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt werden diese durch ein umfangreiches Vereins- und Sportangebot sowie das Schwimmbad, die Tennishalle und den Golfplatz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus - Westansicht

# Exposé - Galerie



Haus - Ostansicht



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen (1)



Wohnen & Essen (2)

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen (3)



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafen (1)

# Exposé - Galerie



Schlafen (2)



Gast (1)

# Exposé - Galerie



Gast (2)



Duschbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie

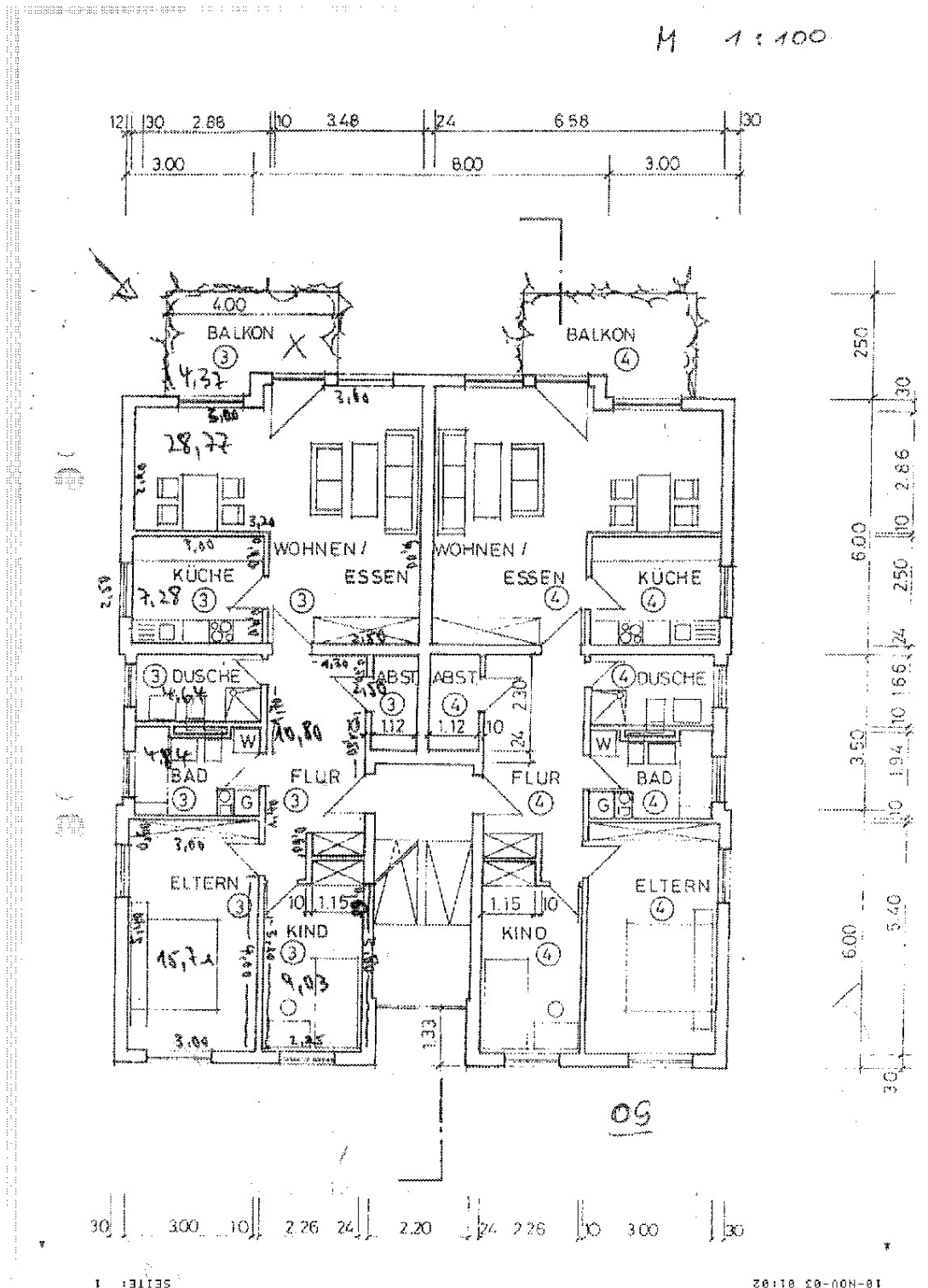


Keller



Garage & Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



1 SEITE: 1

18-N01-03 01:92