

Exposé

Einfamilienhaus in Mainz

Einzigartiges Haus mit Naturgarten (Biotop) & Dachgarten – ruhiger Rückzugsort mit viel Potenzial



Objekt-Nr. OM-442666

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas

55128 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	142,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Naturparadies in Mainz: Haus mit großem Biotopgarten und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – bis zu ca. 260 m² Wohnfläche möglich.

Separates Untergeschoss (ca. 120 m²) mit eigenem Zugang – Bauvoranfrage bereits gestellt, positive Abstimmung mit dem Bauamt erfolgt.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort mitten in einem außergewöhnlichen Naturgarten.

Auf einem selten gewordenen Grundstück in ruhiger Lage von Mainz-Bretzenheim entsteht ein Lebensraum, der Ruhe, Privatsphäre und Natur auf besondere Weise verbindet. Ein echtes kleines Biotop mitten in der Stadt.

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 überzeugt durch großzügige Raumstrukturen und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Blick ins Grüne, der Wintergarten als verbindendes Element zwischen Innen- und Außenraum sowie der Dachgarten mit ca. 30 cm Substrataufbau unterstreichen den besonderen Charakter.

Zum Untergeschoss: Das separate Untergeschoss (ca. 120 m²) verfügt über einen eigenen Zugang, Tageslicht, fünf Räume, einen Lagerraum, einen Flur mit Kochnische sowie ein Duschbad. Dies eröffnet nach erfolgreicher Bauvoranfrage vielfältige Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise als Einliegerwohnung, Gäste- oder Arbeitsbereich. Derzeit ist das Untergeschoss keine eigenständige Wohneinheit – aber genau hier setzt die bereits gestellte Bauvoranfrage an: Eine Nutzungsänderung zu einem vollwertigen Apartment ist in Aussicht (positive Vorabstimmung mit dem Bauamt).

Hieraus ergibt sich ein erhebliches Entwicklungspotenzial mit der Möglichkeit, die nutzbare und genehmigte Wohnfläche auf ca. 260 m² zu erweitern. Auch aus wirtschaftlicher Sicht bietet die Immobilie ein interessantes Potenzial – etwa zur teilweisen Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder zur nachhaltigen Wertsteigerung.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Basis, um diesen besonderen Ort nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Wir bitten vorab um eine kurze schriftliche Vorstellung sowie einen Finanzierungsnachweis (z. B. Bankbestätigung oder Finanzierungszusage).

Nach Erhalt dieser Unterlagen stellen wir Ihnen gerne den Zugang zu unserem 360-Grad-Rundgang (durch verschiedene Räume, den Dachgarten sowie den Garten) sowie ein ausführliches Exposé mit weiteren Angaben – insbesondere zum geplanten Ausbau des Untergeschosses – zur Verfügung.

Attraktive Finanzierungsmöglichkeit durch zusätzliche Mieteinnahmen:

Die geplante Einliegerwohnung kann voraussichtlich Mieteinnahmen von bis zu 1.800 € monatlich erzielen.

Ein weiterer besonderer Aspekt der Immobilie betrifft die Atmosphäre und das Wohngefühl im Haus und im Garten. Details dazu erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Besonders hervorzuheben ist die bereits vorhandene barrierearme Erschließung:

Über eine seit vielen Jahren bestehende Rampe durch den Garten ist ein komfortabler Zugang zum Haus auch mit Rollstuhl möglich.

Die Immobilie wird im aktuellen Zustand verkauft. Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, grüner Wohnlage von Mainz-Bretzenheim – einem der begehrtesten und gut angebundenen Stadtteile der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gewachsenen Strukturen und viel Grün.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige, naturnahe Lage des Grundstücks. Der dicht bewachsene, naturnahe Garten (ein echtes Biotop) sorgt für eine seltene Privatsphäre mitten in der Stadt.

Infrastruktur in der Nähe:

- Öffentlicher Nahverkehr: Bushaltestelle in 3 Gehminuten, Straßenbahnhaltestelle in 7 Gehminuten – schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Johannes Gutenberg-Universität Mainz.
- Autobahnanschluss: A60 (Richtung Wiesbaden, Ludwigshafen) und A63 (Richtung Frankfurt) sind mit dem Auto in ca. 5 Minuten erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten: Edeka, Aldi, Lidl sowie das Gutenberg Center mit Arztpraxen, Apotheken und weiteren Läden – alles mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig oder mit kurzer Fahrt vorhanden.

Die Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Anbindung und naturnahem Rückzugsort macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Familien, Berufspendler, Studierende oder alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Südseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Dachgarten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Haus von oben

Exposé - Galerie

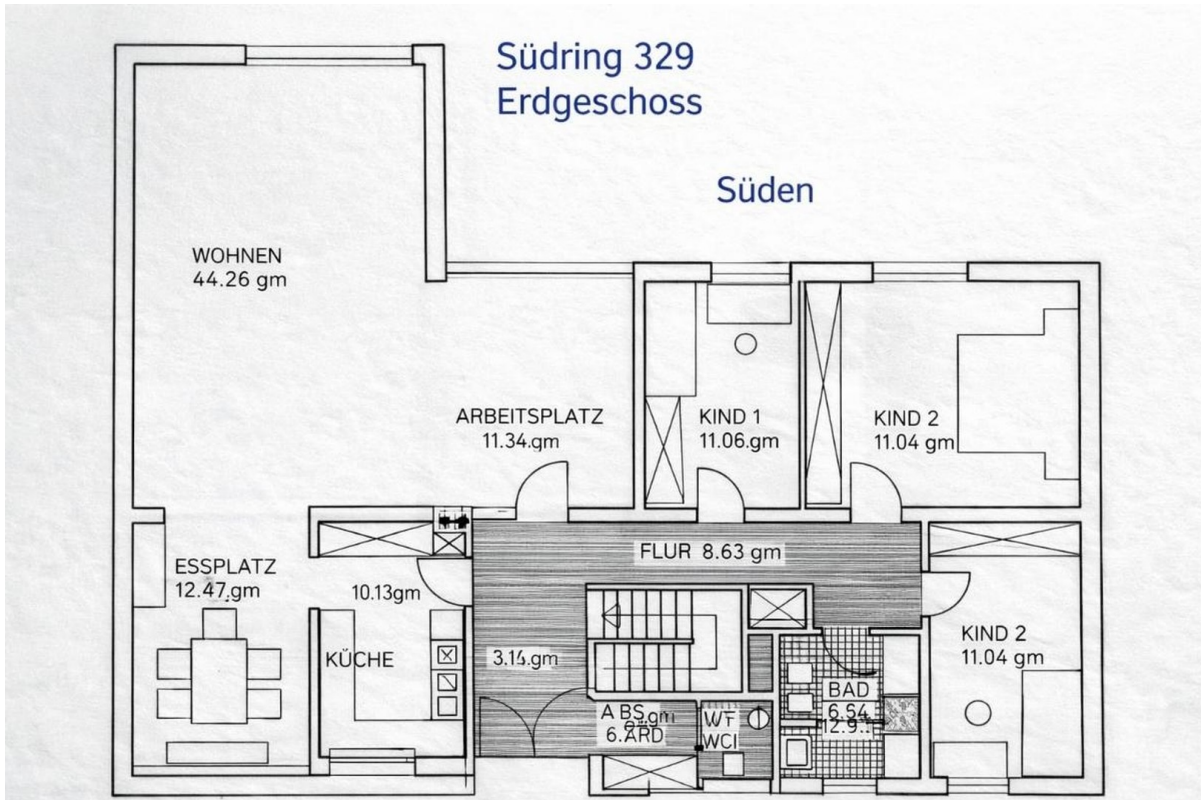


Arbeitszimmer , Flur zu den Sc

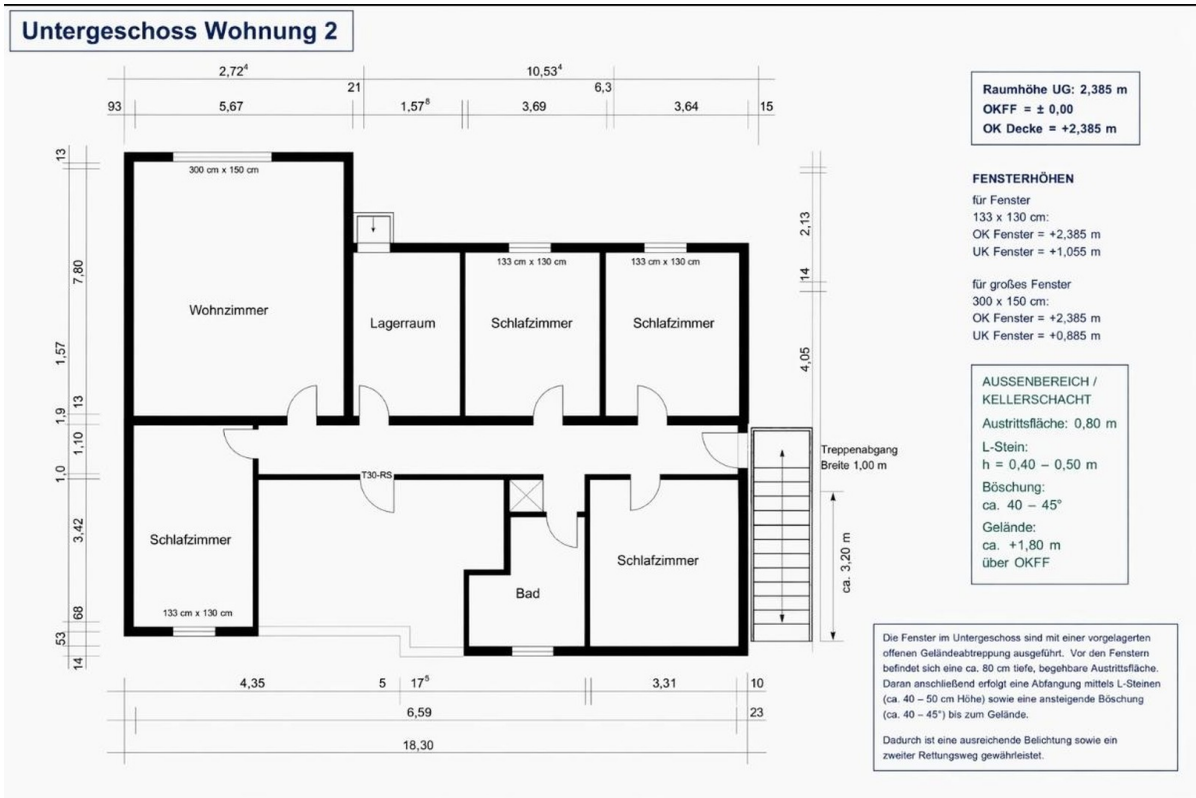


Bad

Exposé - Grundrisse

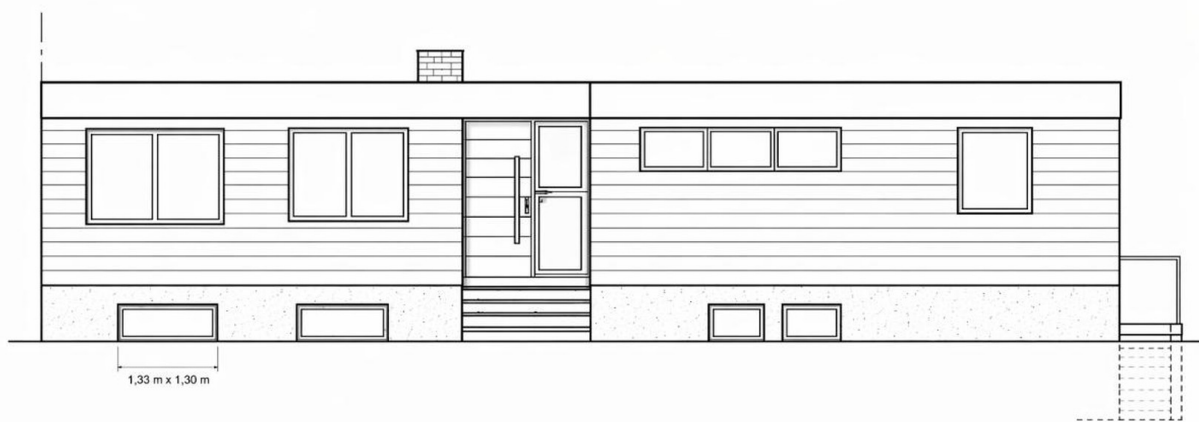


Erdgeschoss Bestand



UG mit gepl Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



NORDANSICHT

Hinweis:

Das linke Fenster im Untergeschoss (Nordansicht) wurde auf 1,33 m x 1,30 m vergrößert.

Allgemeine Hinweise:

- Untergeschoss mit Wohnnutzung
- Fenster mit vorgelagerter offener Geländeabtreppung
- Ausreichende Belichtung und zweiter Rettungsweg gemäß LBO gewährleistet

Noransicht