

Exposé

Reihenhaus in Mainz

Provisionsfrei! Teilmodernisiertes Reihenhaus in hervorragender Wohnlage



Objekt-Nr. OM-459399

Reihenhaus

Verkauf: **630.000 €**

55129 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	190,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,80 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	26,50 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hervorragend gelegene Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 hat eine Wohnfläche von ca. 141 m² und verbindet Stadtnähe mit familienfreundlicher Gegend und erholsamen Weinbergen. Mittels diverser Renovierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren laden die Räumlichkeiten durch einen modernen Charakter ein. Das Haus bietet großzügige, helle Zimmer mit einer durchdachten Aufteilung und durch ca. 190 m² eine angenehme Grundstücksgröße mit pflegeleichtem Garten.

Es handelt sich um ein dreistöckiges Reihenmittelhaus in leichter Hanglage mit ebenerdigen Garten. Der Eingang ist im Souterrain, wo sich ein Einliegerzimmer mit Duschbad befindet, das ideal als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dahinterliegend der Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräume, die über reichlich Stauraum verfügen. Einer der Kellerräume ist beheizt und kann z.B. als Fitness- oder Hobbyraum genutzt werden.

Der Wohnbereich mit sonnigem Wohnzimmer bietet mit seiner zweiflügligen Terrassentür den Zugang zum Garten und kann auch als barrierearme Nebeneingangstür dienen. Außerdem befinden sich im Erdgeschoß die großzügige Wohnküche mit Balkon und ein renovierungsbedürftiges Gäste-WC.

Das Obergeschoss besteht aus einem großen Südzimmer mit Ausblick ins Grüne, einem Duschbad mit Tageslicht, einem kleinen Abstellraum und einem weiteren großen Zimmer. Dieses ist ideal teilbar in zwei kleinere Zimmer.

Der naturnah eingewachsene Garten mit Obstbäumen bietet Lebensraum für Insekten, Vögel und Igel. Hier sind eine kleine Gartenhütte und ein überdachter Fahrradstellplatz vorhanden. Die großzügige Terrasse gewährt viel Privatsphäre und ist mit einer Markise ausgestattet.

Ausstattung

Alle Fenster und Balkon-/Terrassentüren wurden 2013 mit 3-fach-Verglasung ausgetauscht. Dabei wurden auch die Rollläden automatisiert und mit Alu-Behängen versehen. Die Gas-Brennwertheizung von 2006 zeigt einen entsprechend niedrigen Energieverbrauch, was sich auch in der Energieeffizienzklasse C widerspiegelt.

Das begrünte Dach bringt zusätzliche Dämmleistung und sorgt vor allem im Sommer für wohltemperierte Räumlichkeiten. Auf dem Dach wurde 2009 eine Photovoltaik-Anlage installiert, die noch bis Ende 2029 monatlich 130 € bis 170 € erwirtschaftet und auch danach noch deutlich die Stromrechnung reduzieren kann.

Dank dieser energetischen Maßnahmen wurde 2013 die Immobilie mit der „Grünen Hausnummer der Stadt Mainz“ für umweltfreundliches Bauen und Wohnen ausgezeichnet.

Seit 2024 wurden sämtliche Innenwände und Decken weiß gestrichen sowie hochwertiger Vinylboden in mehreren Räumen verlegt. Zudem wurden die Zimmertüren und die Küchenschränke lackiert und mit neuen Griffen versehen, wodurch das Interieur einen hellen und modernen Charakter aufweist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße am Rande von Mainz-Hechtsheim angrenzend zu den Stadtteilen Oberstadt und Weisenau. In unmittelbarer Nähe beginnen sowohl die Wanderwege durch die Weinberge mit traumhaften Ausblicken über Rheinhessen als auch die Fahrradstraße, die vom Hechtsheimer Ortskern bis in die Mainzer Innenstadt führt.

Die Wohnlage ist verkehrstechnisch optimal angebunden. In wenigen Minuten werden drei Straßenbahnlinien und mehrere Buslinien erreicht, die in die Mainzer Innenstadt sowie in die

Außenbezirke (z.B. Nieder-Olm, Zornheim, Bodenheim) fahren. Auch der Autobahnanschluss zur A60 ist schnell erreichbar.

Kinder finden nahegelegene Spiel- und Bolzplätze. Kindergärten, Grundschulen, IGS und Gymnasien sind gut erreichbar, ebenso wie alle gängigen Lebensmittelgeschäfte, Baumärkte, mehrere Winzer, Obstbauern und Ärzte.

Hechtsheim verbindet dörflichen Charme mit urbaner Nähe und gilt daher als attraktiver Wohnort. Es lebt durch seine Restaurants und Straußwirtschaften, Vereine und Feste, allen voran dem bekannten Weinfest im fußnahen Kirchenstück.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Wohnküche (EG)



Wohnküche (EG)

Exposé - Galerie



Flur (OG)



Bad (OG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)

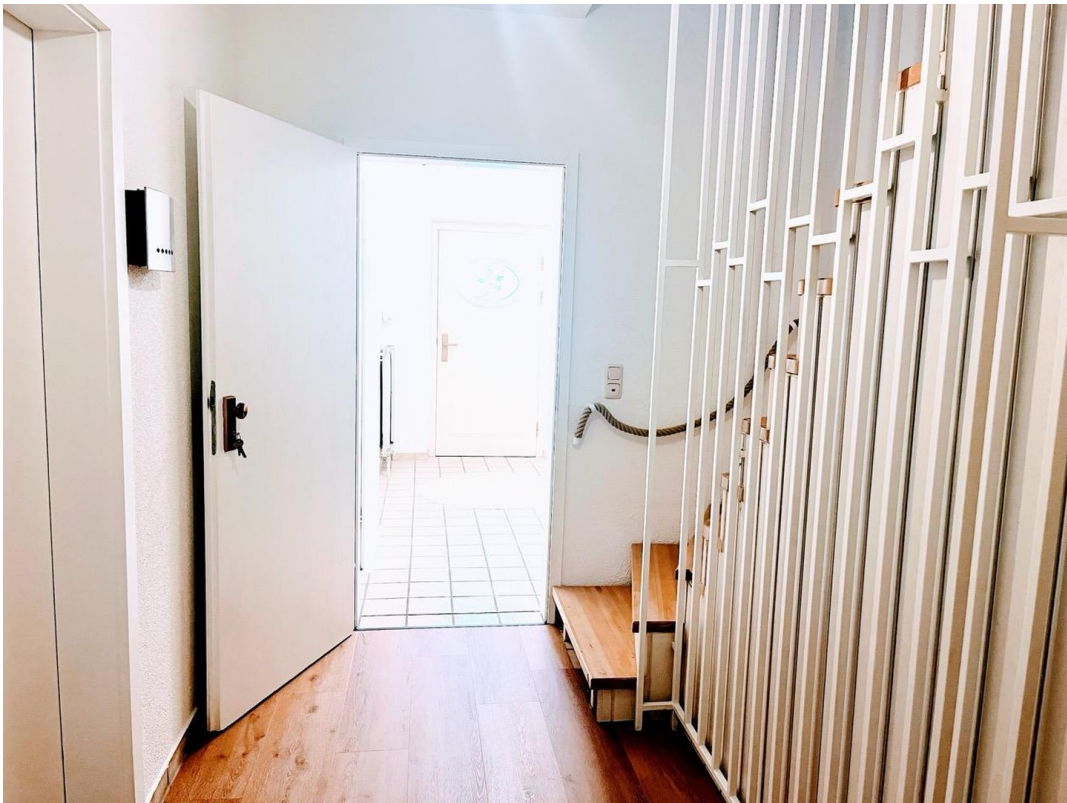


Kinderzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (OG)



Flur (UG)

Exposé - Galerie



Gästezimmer (UG)



Bad (UG)

Exposé - Galerie

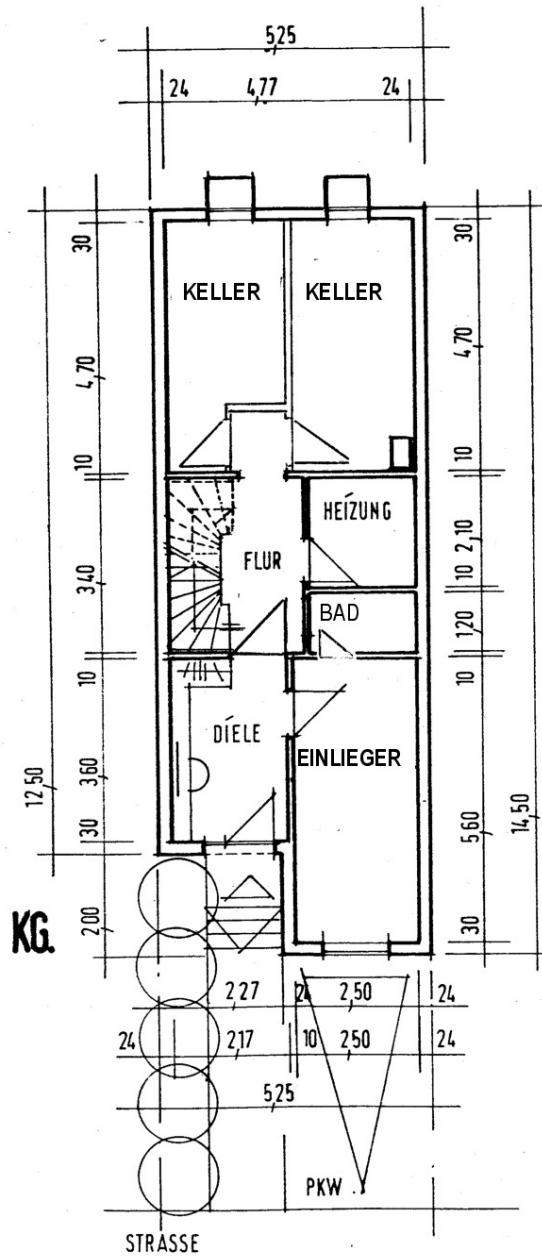


Eingangsbereich (UG)

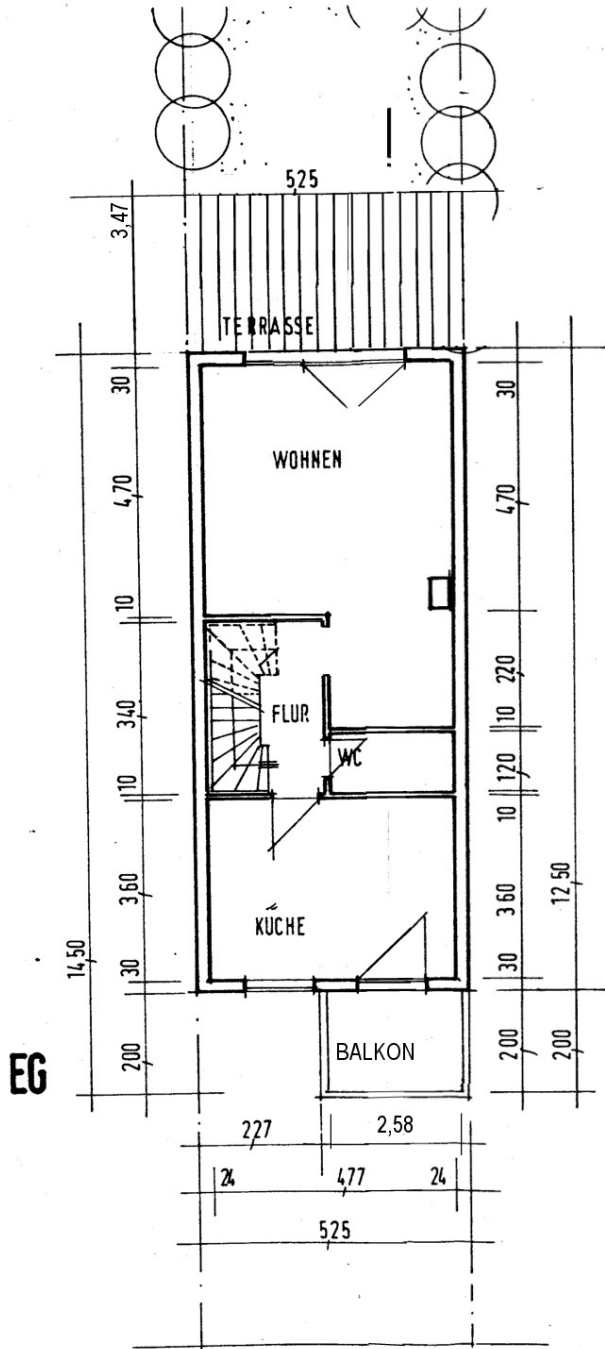


Lage

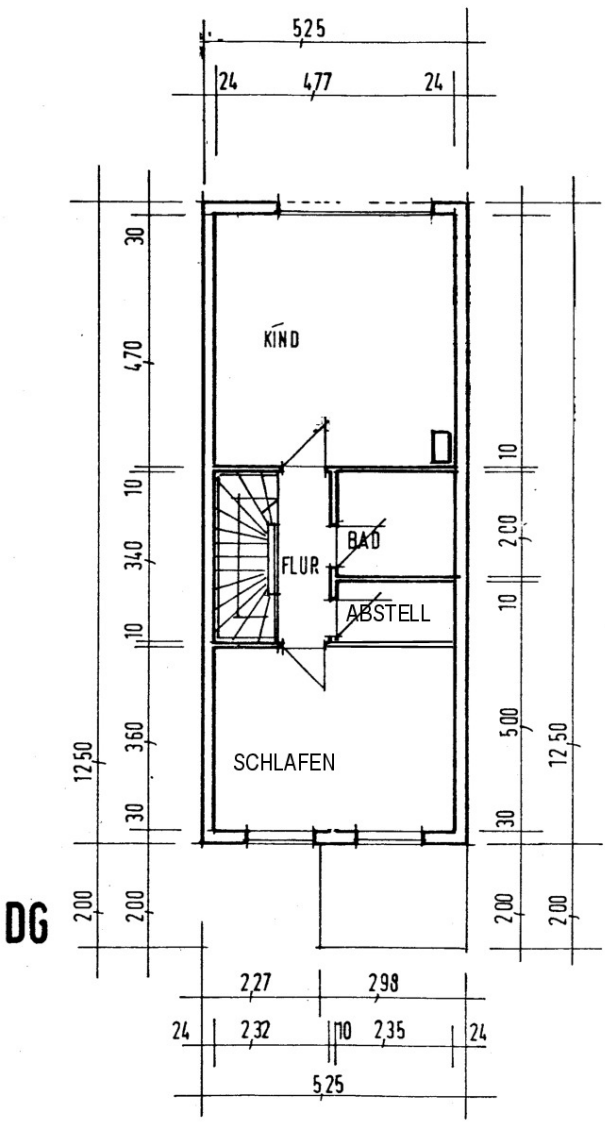
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



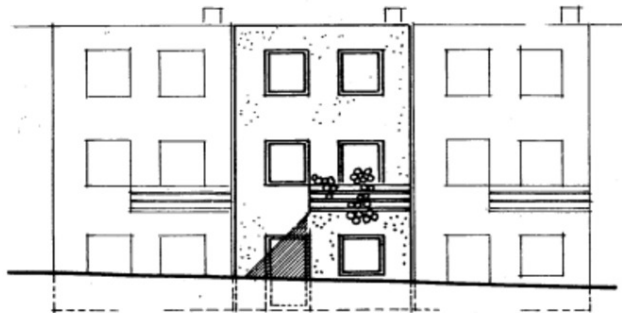
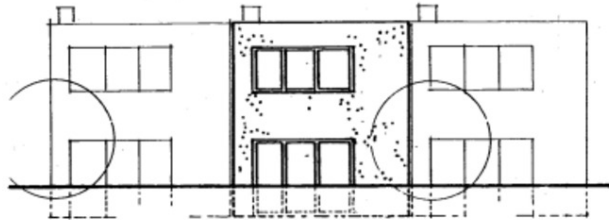
Exposé - Grundrisse



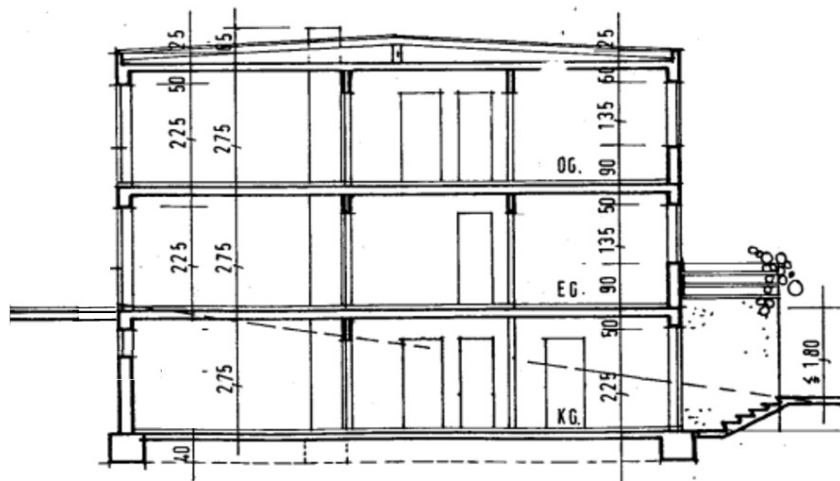
DG

Exposé - Grundrisse

ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



SCHNITT