

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Klein-Winternheim

### Saniertes Einfamilienhaus in Klein-Winternheim ( Mainz ) zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-470034**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Lachenit

55270 Klein-Winternheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie ( PROVISIONSFREI ) handelt es sich um eine 1987 erbaute und kürzlich komplett sanierte Einfamilien-doppelhaushälfte in Klein-Winternheim , Nähe ZDF.

Die Sanierung ist vollständig abgeschlossen.

Das Haus steht auf einem 280 qm grossen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 176 qm, aufgeteilt auf drei Wohnebenen.

Im Kellergeschoss befindet sich eine komplette Wohnung mit 72 qm Wohnfläche die einen ebenerdigen Zugang ( durch Hanglage) zur unteren Terrasse und Garten ermöglicht. Diese Wohnung hat einen separaten Zugang von der Strasse und / oder kann auch über eine Treppe vom Erdgeschoss des Hauses erreicht werden. Hier kann der Käufer noch selbst entscheiden wie dies gestaltet werden kann. Entweder eine separate Wohnung mit Bad/Dusche und Küche, Garten und Zugang von der Strasse als Einliegerwohnung, oder über eine Treppe erreichbar, der oberen Wohnung angegliedert, als eine grosse Wohneinheit mit 172 qm.

Im Erdgeschoss des Hauses das eine Fläche von ca.54 qm aufweist befindet sich ein grosses Wohnzimmer mit offener Küche und ein Gäste WC. Von hieraus hat man Zugang zu einer grossen Terrasse, einmal über eine vollflächig verglaste Tür von der Küche aus und einmal über ein Hebe-Schiebetürelement vom Wohnzimmer.

In der oberen Etage liegen drei Zimmer, zwei davon mit bodentiefen Fenstern und das Bad mit grosser Badewanne und separater Dusche.

Von hier aus gelangt man auch zu einem Dachboden der als Abstellraum/

Lagerfläche genutzt werden kann.

Alle Bäder sind neu gestaltet, neu gefliest, Sanitär-Objekte und Armaturen von höchstem Standard ( hansgrohe ) erneuert.

Im Wohnzimmer, Küche und Eingangsbereich wurden neue grosse Fliesen ( 120 x 120 ) verlegt.

Im oberen Stock und im Untergeschoss ist in den Zimmern Vinyl verlegt. In der Küche im UG. liegen Fliesen.

Die innen und aussen am Haus verwendeten Materialien sind alle qualitativ hochwertige Produkte aus dem Fachhandel.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen mit Zu- und Abluftsystem der im Betrieb in den Wintermonaten das Haus alleine beheizen kann.

Durch verschiedene Umbaumaassnahmen und durch die Installation einer Wärmepumpe mussten auch fast alle Heizkörper ersetzt und erneuert werden. Bei dieser Gelegenheit wurden auch Heizungsrohre und Brauchwasserrohre erneuert. Gleiches gilt für die Elektroinstallation. Hier wurden Steckdosen, Schalter und Kommunikationsanschlüsse ersetzt und erneuert.

Das gesamte Erdgeschoss und das Bad im Obergeschoss wird mit einer Fussbodenheizung beheizt. In den anderen Räumen sind wie oben beschrieben, Heizkörper montiert.

Im Haus sind alles dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rolläden.

Auch die Dachfenster sind neu.

Die Dachziegel ( Frankfurter Pfanne ) sind abgestrahlt, grundiert und zweifach mit einem neuen schmutzabweisenden Dachlack lackiert.

Die darunterliegende Dachhaut wurde auf Dichtigkeit überprüft.

Das Dach ist mit einer 160 mm Zwischensparrendämmung und einer 30 mm Untersparrendämmung isoliert.

Die Aussenwand wurde mit einem 160 mm starken Wärmedämmsystem versehen, sodass das Haus durch die gesamten Dämm und Isoliermassnahmen einen sehr niedrigen Kw/h – Wert aufweist, Energieeffizienzklasse A.

Auf dem Dach des Hauses ist eine neue 7,2 KW starke Photovoltaikanlage montiert.

Ein Stromspeicher steht im Technikraum im UG. wo sich auch die Inneneinheit der neuen Wärmepumpe befindet.

Auf dem Grundstück befindet sich auch eine Garage.

Hier befinden sich Anschlussleitungen zum Speicher der PV- Anlage, sodass hier eine Wälbox installiert werden kann

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend ,ca.2 km. zum ZDF, 1 km zum Mainzer Autobahnkreuz, ca.5 km. zur Mainzer Innenstadt, 30 km. zum Flughafen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

