

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mainz

Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen



Objekt-Nr. **OM-472584**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

55130 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive und optimal geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 104 m² ein außergewöhnliches Wohnenerlebnis. Die helle und freundliche Atmosphäre, gepaart mit einem durchdachten Grundriss, macht diese Immobilie zum perfekten neuen Zuhause für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie und führt Sie in alle Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen bietet. Von hier aus gelangen Sie auf eine der beiden Terrassen, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Raum für kulinarische Entfaltung.

Das geräumige Hauptschlafzimmer ist ein wahrer Rückzugsort und verfügt über einen Zugang zur zweiten Terrasse, die Sie ebenso aus der Küche erreichen können. Hier können Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen oder abends den Tag gemütlich ausklingen lassen. Ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer komfortablen Duschwanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrrad- und Waschraum sowie einen eigenen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (separat für 15.000 € zu erwerben).

Die Wohnung steht ab sofort leer und bezugsfrei zur Verfügung – ideal für Eigennutzer, die ihren Wohnraum zeitnah verwirklichen möchten.

Ausstattung

- Großzügige 104 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
- Optimal geschnittene 3 Zimmer
- 2 sonnige Balkone mit idealer Ausrichtung für Morgen- und Abendsonne
- Offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Tageslicht-Badezimmer mit Duschwanne
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche
- Gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen
- Eigener Kellerraum
- Fahrrad- und Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- PKW-Tiefgaragenstellplatz (15.000 €)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im beliebten Mainzer Stadtteil Laubenheim. Mainz-Laubenheim vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer naturnahen Umgebung und traditioneller Weinbaukultur.

Der historische Ortskern mit seinen kleinen Geschäften und einladenden Plätzen verleiht dem Stadtteil ein charmantes, gewachsenes Flair. Die Infrastruktur ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich die nahegelegenen Grünflächen, kleine Parks und Spazierwege an. Ein aktives Vereinsleben und kulturelle Angebote tragen zu einem lebendigen Wohnumfeld bei.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der örtliche Bahnhof sowie verschiedene Buslinien ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Mainzer Innenstadt, zur Universität und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem PKW sind das Stadtzentrum sowie die Autobahn A60 zügig erreicht. Pendler profitieren von der strategisch günstigen Lage im Rhein-Main-Gebiet mit schnellen Verbindungen nach Wiesbaden, Frankfurt am Main oder Darmstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer