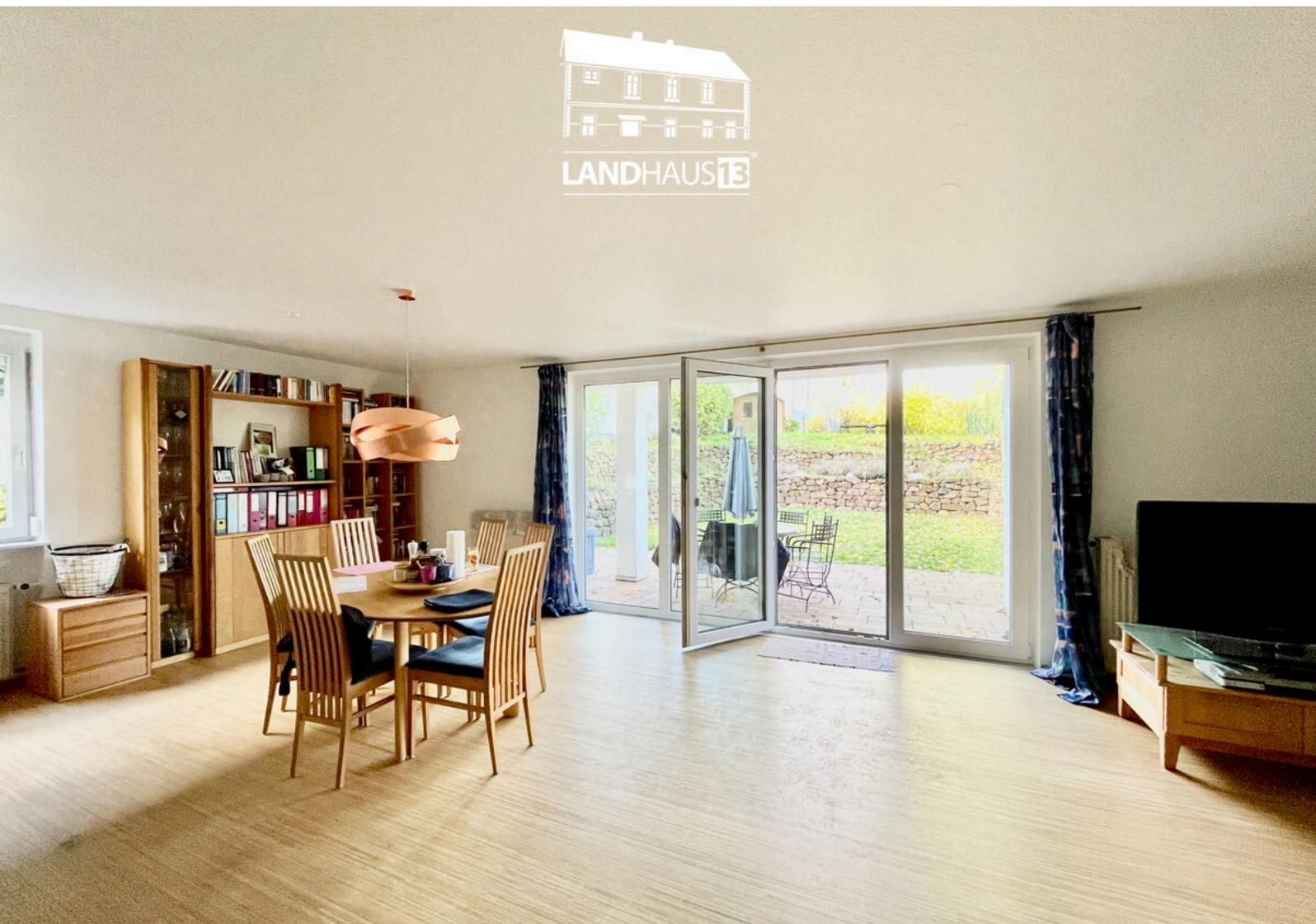




# Schöne Eigentumswohnung auf zwei Ebenen mit großem Südwest•Garten in kleiner Wohneinheit • Finthen

Objekt: 24 002 • Waldhausenstraße 53 • 55126 Mainz  
550.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	24 002
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Waldthausenstraße
Hausnummer	53
PLZ	55126
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Finthen
Etage	EG+UG
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	3
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster, 3-fach verglaste Fenster
Boden	Fliesen, Teppichboden, Parkett
Küche	Einbauküche
Stellplätze	2 Duplex
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenzahl	2
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja



Gartennutzung	Ja
Fahrradraum	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	28.09.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	550.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt
Hausgeld	440,00 €



## Beschreibung

Schöne Eigentumswohnung auf zwei Ebenen mit Terrasse und großem Südwest•Garten in kleiner Wohneinheit • Finthen

Im Erdgeschoss und Untergeschoss eines ruhigen Sechsfamilienhauses befinden sich auf einer Wohnfläche von ca. 172 qm, vier schön geschnittene Zimmer und erfreut Single und Paare mit Platzbedarf oder kleine Familien gleichermaßen.

Das lichtdurchflutete, großzügige Wohn•Esszimmer mit ausreichend Platz zum Wohlfühlen und geselligem Zusammensein ist der zentrale Lebensmittelpunkt. Das Highlight ist hier sicherlich die große, teils überdachte Terrasse mit dem herrlichen Südwest•Garten.

Ein geräumiges Schlafzimmer, die gepflegte helle Einbauküche und das große Familienbad nebst Wanne und Dusche sind Teil dieser Ebene, welche mit einem Flur, dem Vorratsraum, der Garderobe und einem Gäste•WC hervorragend abgerundet wird.

Im unteren Teil der Wohnung befindet sich ein großzügiges Arbeitszimmer inklusive einer Einbauküche, welches optional für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach genutzt werden kann. Ein weiteres kleines Zimmer dient als Kinder- oder Gästezimmer. Das zweite Familienbad mit Wanne und Dusche sowie ein Abstellraum und der Flur komplettieren diese Ebene.

Ein geräumiger Kellerraum, ein praktischer Waschmaschinen+Trocknerplatz und der Duplex•Doppelparker vervollständigen das Angebot

Fühlen Sie sich bei diesem attraktiven Kaufangebot, welches derzeit noch vermietet ist, angesprochen, so nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

## Lage

Im Westen der Landeshauptstadt Mainz liegt Finthen, welcher bekannt geworden ist, durch Spargel und Äpfel. Inzwischen leben über 14.000 Einwohner in diesem früheren ländlich geprägten Ort der inzwischen zum beliebten Wohnbezirk von Mainz angewachsen ist. Der Ort Finthen bietet einerseits die Naherholung zu den Spargelfeldern und Obstfeldern sowie die Nähe zum Lennebergwald und Ober-Olmer Wald. Andererseits erfüllt er fußläufig vor allem sämtliche Bedürfnisse des täglichen Bedarfs - Einkaufszentrum, Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Eisdiele, Optiker uvm.

Die Mainzer Innenstadt erreichen Sie in wenigen Autominuten oder dem in regelmäßigen Abständen fahrenden Stadtbuss. Bus- und Straßenbahnhaltestellen (50+51) sind ebenfalls in kurzer Zeit



fußläufig in erreichbar - so erreichen Sie in kurzer Zeit den Mainzer Hauptbahnhof - außerdem schnell die Universität, mit dem Campus der Fachhochschule.

Der nahegelegene Autobahnanschluss in das Rhein-Main-Gebiet (A60 + A63) machen Finthen zudem als Vorort sehr attraktiv, weil die nahegelegenen Städte wie Bingen, Wiesbaden und Frankfurt in wenigen Autominuten erreichbar sind.

## Ausstattung Beschreibung

EG

- Eingangsbereich: Flur • Garderobe • Vorratsraum • Gäste•WC
- lichtdurchflutetes, großzügiges Wohn•Esszimmer
- teils überdachte Terrasse und großem Südwest•Garten
- geräumiges Schlafzimmer
- helle Einbauküche
- Familienbad mit Wanne+Dusche

UG

- großzügiges Arbeitszimmer inklusive Einbauküche
- Gäste•Kinderzimmer
- Familienbad mit Wanne+Dusche
- Abstellraum
- Flur

- Waschmaschinen+Trockenraum
- Kellerraum
- Duplex•Doppelparker

- Pakettboden geölt
- Fliesen
- Teppich

- eigene neuwertige Brennwertheizung
- teilweise Sicherheitsfenster



## Sonstige Angaben

### Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das LANDHAUS13 nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1.2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszuges, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungsrecht nach § 11. Abs. 6 GwG.

### Haftung:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer/Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013)

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Eine Onlinestreitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.

## Impressionen



EG•Wohn•Esszimmer



EG•Wohn•Esszimmer



EG-Schlafzimmer



EG-Küche



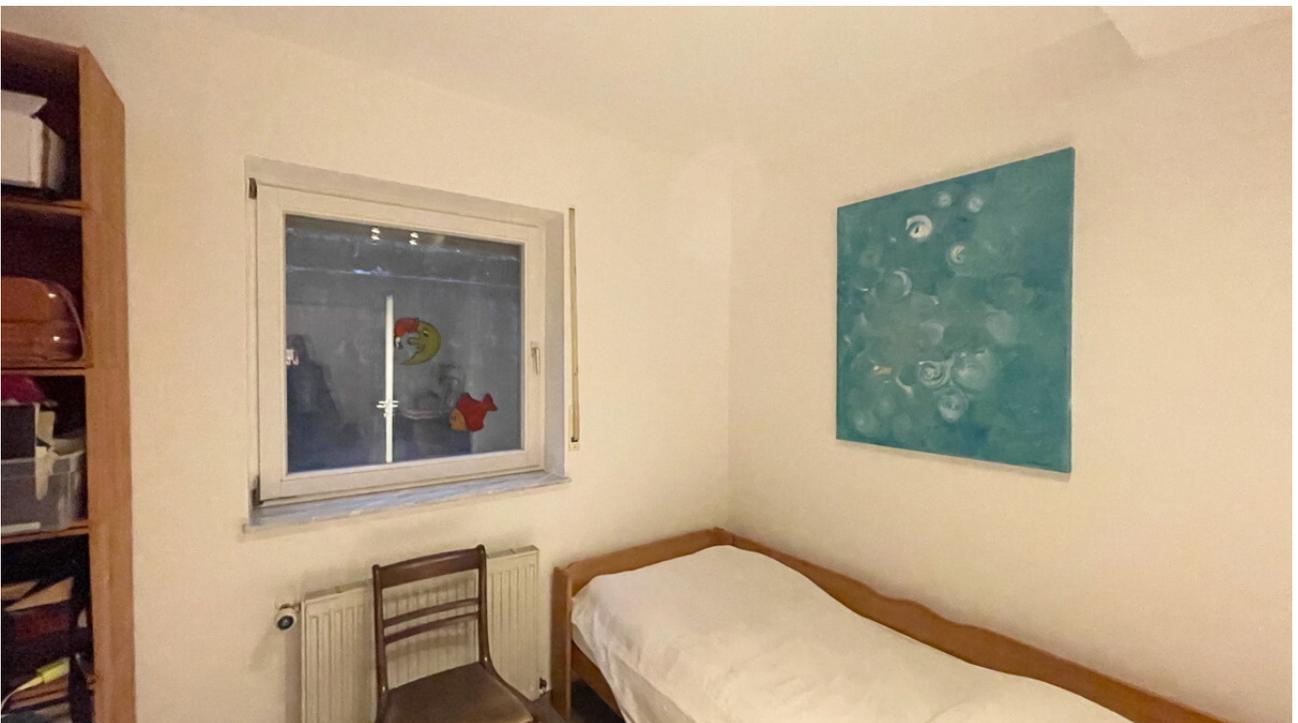
EG-Bad



EG-Bad



EG-Flur



UG-Gästezimmer



UG•Arbeitszimmer•Küche



UG•Arbeitszimmer•Küche



UG-Bad



UG-Bad



UG-Flur



Außenansicht



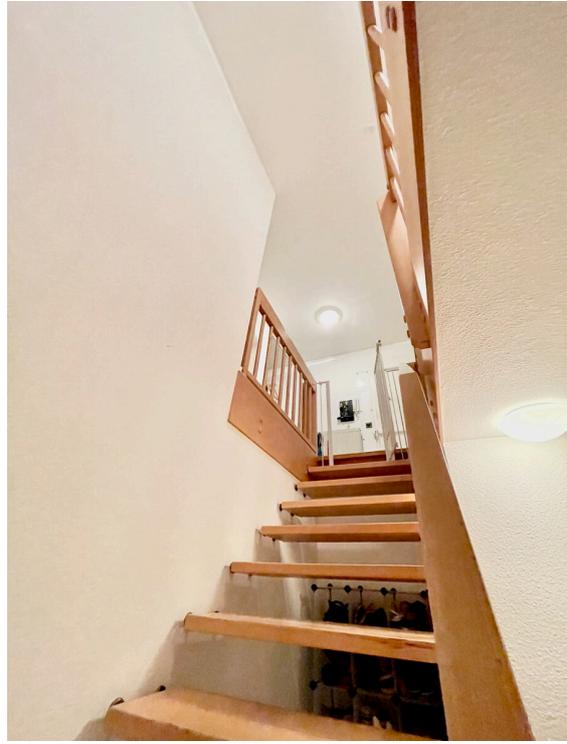
EG•Terrasse•Garten



EG•Terrasse•Garten



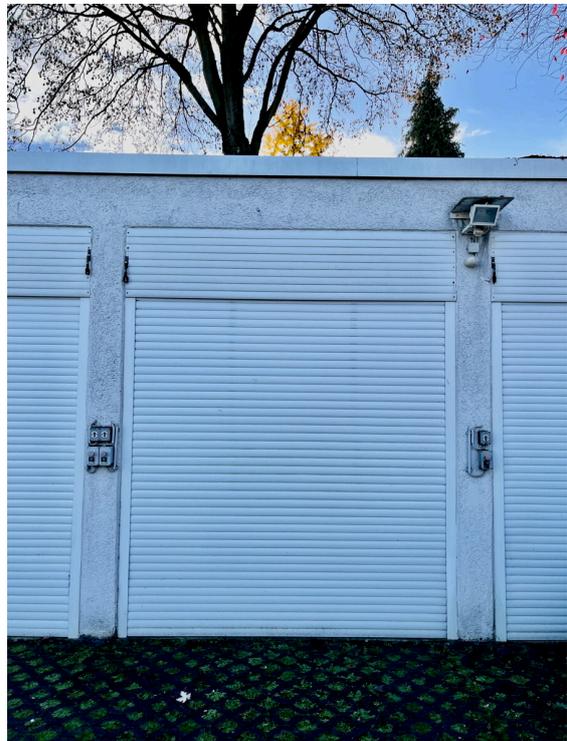
UG-Flur



UG-Treppenaufgang



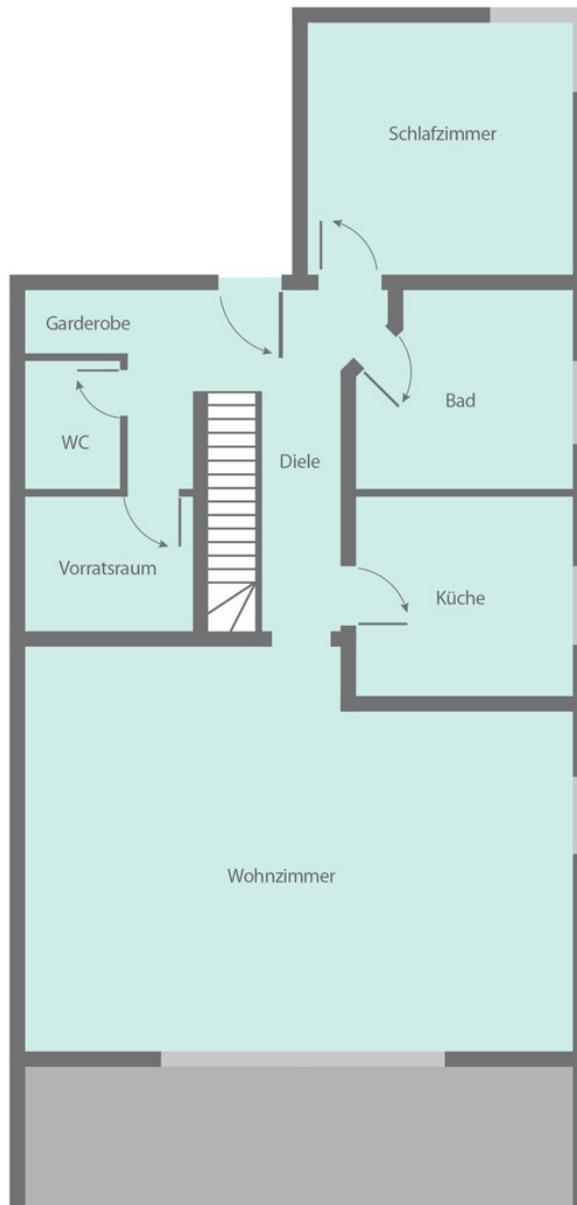
Außenansicht



Duplex-Parker

## Grundriss

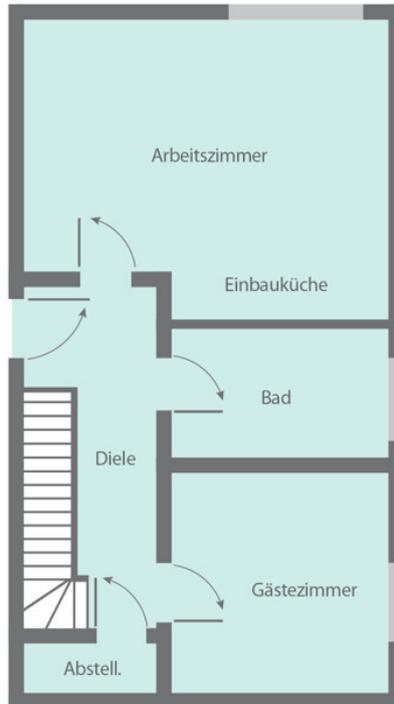
Erdgeschoss



EG

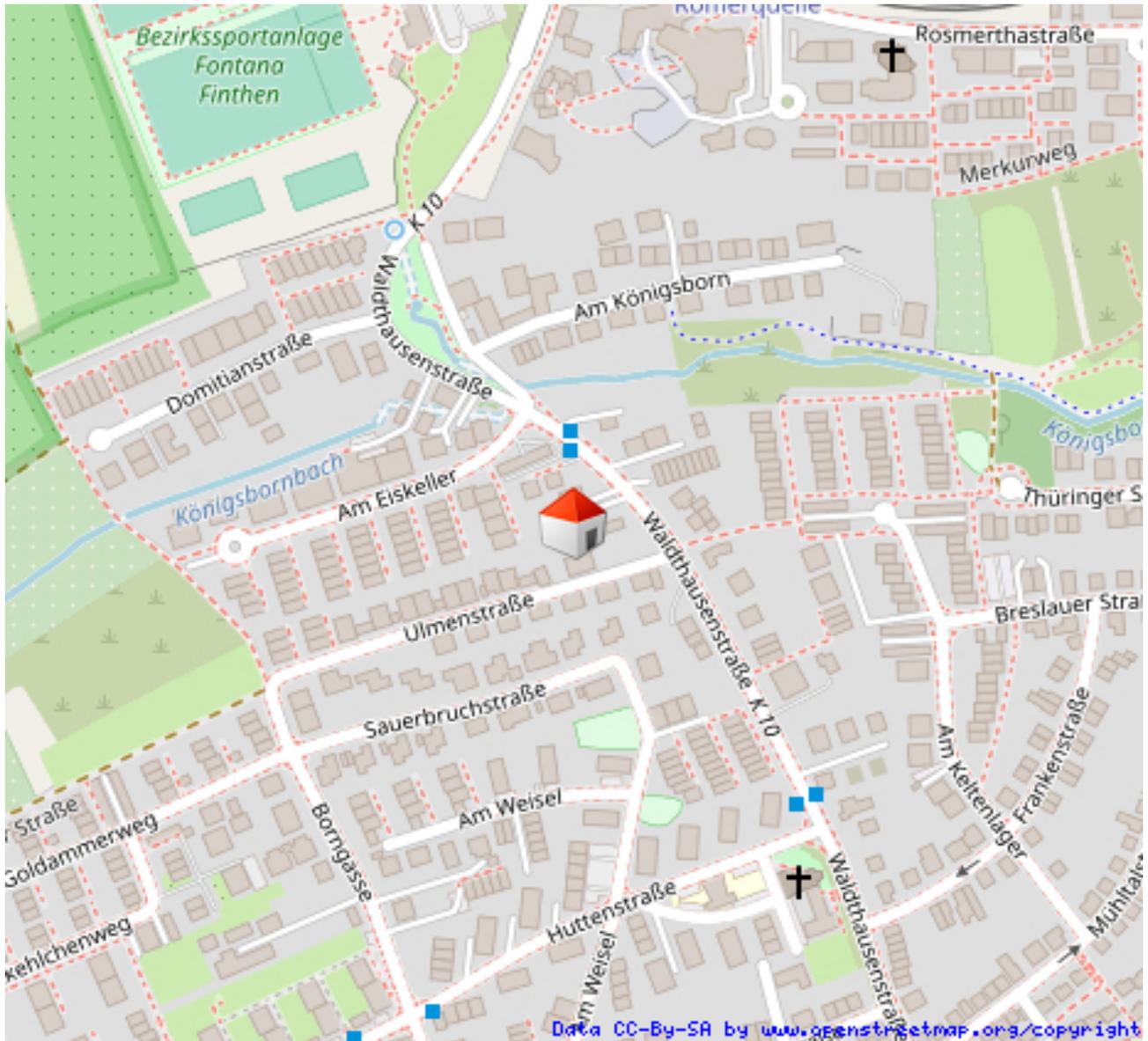


Untergeschoss



UG

## Lageplan



LAGEPLAN



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Heike Spitzlei  
LANDHAUS13  
Hans-Zöller-Straße 31  
55130 Mainz

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: [info@landhaus13.de](mailto:info@landhaus13.de)

Web: [www.landhaus13.de](http://www.landhaus13.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



**Ihre Adresse rund um die Immobilie  
mit Herz und Seele**

**Kontaktieren Sie mich. Bei mir werden Sie  
persönlich, professionell und individuell beraten.**

Ich freue mich auf Sie.

**IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK**

**Heike Spitzlei**

Immobilienmaklerin (IHK)  
Hans-Zöller-Straße 31  
55130 Mainz  
0170 - 93 66 947  
info@landhaus13.de



[www.landhaus13.de](http://www.landhaus13.de)