



Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial • großem sonnigem Garten • Garage • Laubenheim

Objekt: 25 003 • Karolingerstraße 2 • 55130 Mainz
649.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	25 003
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Karolingerstraße
Hausnummer	2
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 665 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenzahl	2
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja



Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja
Baujahr	1966
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	382,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 5,95% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



Beschreibung

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial • großem sonnigem Garten • Garage • Laubenheim

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 170 qm und einer Nutzfläche von ca. 100 qm bietet es auf zwei Wohnetagen reichlich Platz für Familien mit mehreren Kindern oder zwei Wohneinheiten zur Vermietung.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit herrlichem Kachelofen und einem Zugang zum überdachten Süd-Balkon.

Der große Garten ist pflegeleicht angelegt und spendet in den Sommermonaten viel Sonne • zudem bietet die überdachte Pergola ein herrliches Schattenplätzchen.

Das geräumige Schlafzimmer, die verwinkelte Einbauküche, der Flur und das barrierefreie Duschbad runden diese Wohnebene hervorragend ab.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung • beide Wohnungen sind mühelos zu einem Einfamilienhaus vereinbar.

Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Balkon und Kaminofen, ein Schlafzimmer, das kleine Arbeitszimmer, eine Küche sowie das Tageslicht-Duschbad und der Flur vervollständigen das Wohnangebot auf der zweiten Ebene.

Das Untergeschoss bietet weitere Räume mit vielen Nutzungsoptionen: ein Hobbyraum, ein Partyraum, ein Werkstattraum, ein Lagerraum, ein Heizungsraum, HWR+Duschbad und ein Raum für den Öltank sowie der Flur.

Das Angebot wird mit einem nützlichen Gartenschuppen, der Garage sowie einem Kfz-Stellplatz vervollständigt.

In dieser Immobilie lässt sich nach Modernisierung ein Wohntraum mit großem Garten verwirklichen
• nehmen Sie direkt mit uns Kontakt auf!



Lage

Laubenheim ist ein Ortsbezirk der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und seit 1969 im Rahmen der Gebietsreform eingemeindet und lässt seitdem die Einwohnerzahl auf ca. 10.000 Einwohner ansteigen.

Das Naturschutzgebiet 'Laubenheimer Ried', die vielen außerhalb gelegenen Reiterhöfe und die Laubenheimer Höhe sind für Reiter und Pferdeliebhaber ein echtes Highlight.

Die ansässigen Winzer in der Region, haben mit ihrem traditionellen Weinanbau den Ort Laubenheim zu den Great Wine Capitals überregional bekannt werden lassen.

Neben Einkaufsmärkten, attraktiven Geschäften, Ärzten, Apotheken, Bäckereien und einer Tankstelle zählen auch Kindergärten, Kita, Grundschule zum südlichsten Ortsteil von Mainz dazu. Verschiedene bekannte deutsche und internationale Gastronomien sowie eine Eisdiele machen diesen Ort einfach so lebenswert. Die alljährlich stattfindenden legendären Karnevalssitzungen zweier Vereine unterstreichen das Lebensgefühl voll und ganz und sind über die Grenzen hinaus bekannt.

An den Mainzer Ring (A60) ist die Anschlussstelle Mainz-Laubenheim angeschlossen. Mit mehreren Bus- und Bahnlinien der MVG und Bundesbahn ist Laubenheim in wenigen Minuten an die Innenstadt von Mainz und anderen Stadtteilen angebunden. Die benachbarte Landeshauptstadt Wiesbaden sowie Frankfurt sind ebenfalls in 15-30 Autominuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

EG

- lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen und einem Zugang zum Süd•Balkon und dem eingewachsenem Garten
- helles Schlafzimmer mit Abstellbereich
- Einbauküche
- barrierefreies Tageslicht•Duschbad
- Flur

OG

- lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und Süd•Balkon
- großzügiges Schlafzimmer
- kleines Arbeitszimmer
- Einbauküche
- Tageslicht•Duschbad
- Flur



UG

- Hobbyraum
 - Heizungsraum
 - Öltankraum
 - Vorratsraum
 - Lagerraum
 - HWR+Duschbad
-
- Gartenschuppen
 - Garage
 - ein KFZ-Stellplatz
-
- Teppich
 - Laminat
 - Fliesen

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 Handelsregistrauszuges, 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



Außenansicht-vorne



Außenansicht-vorne



Außenansicht-seite



Außenansicht-hinten 0



Garten



EG - Duschbad



EG - Kaminofen



OG - Duschbad



OG - Küche



OG - Schlafzimmer



OG - Schlafzimmer



OG - Wohn•Esszimmer



OG - Wohn•Esszimmer



OG - Wohn•Esszimmer 4



OG - Wohn•Esszimmer 5



OG - Flur



OG - Arbeitszimmer



OG - Duschbad



OG - Kamin



Treppenhaus

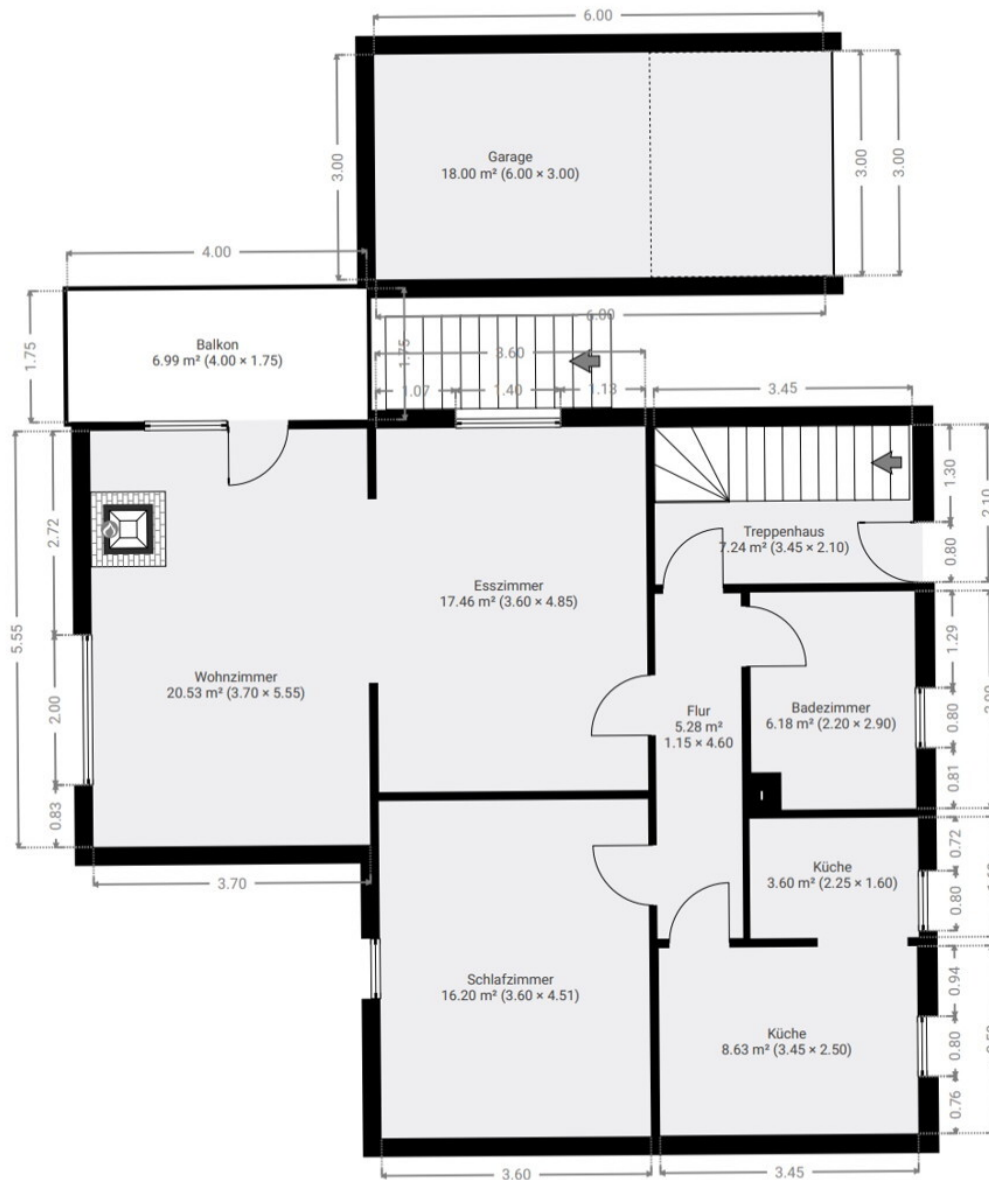


Treppenhaus

Grundriss

▼ Erdgeschoss

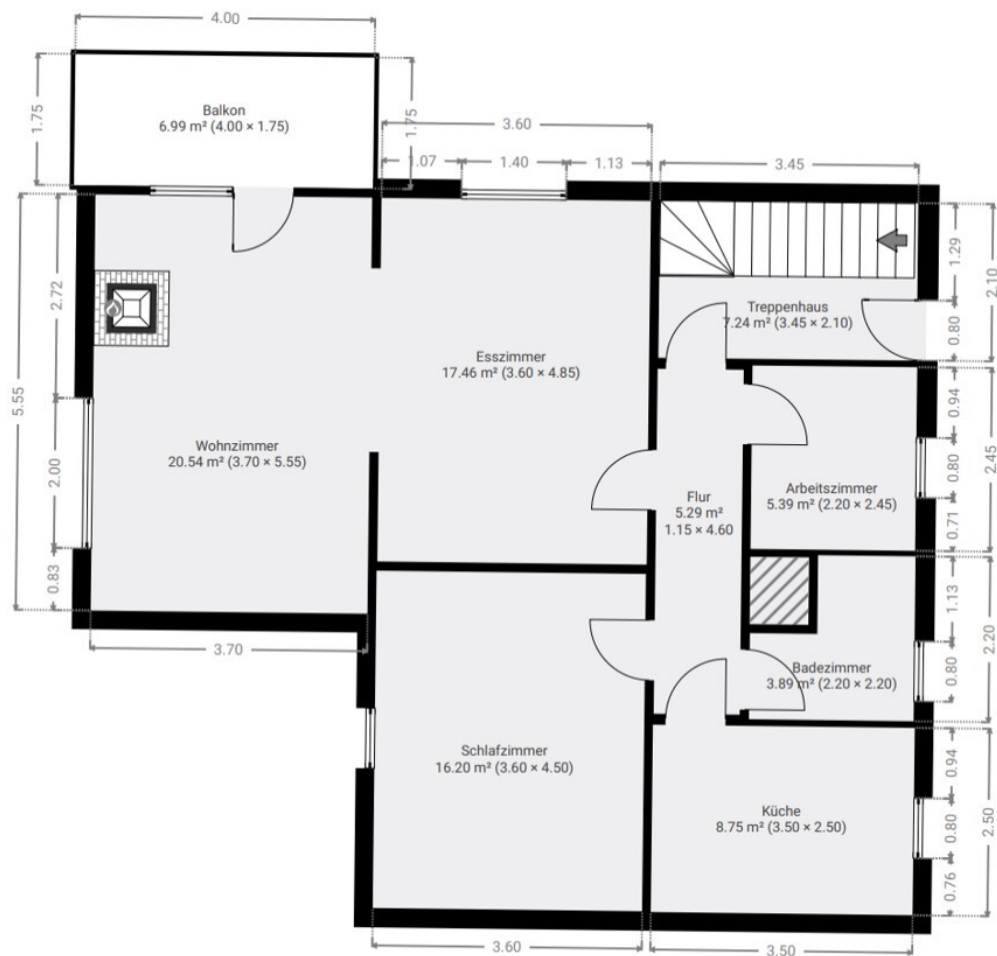
GESAMTFLÄCHE: 110.05 m² • WOHNFLÄCHE: 85.19 m² • RÄUME: 9



Grundriss - EG

▼ Obergeschoss

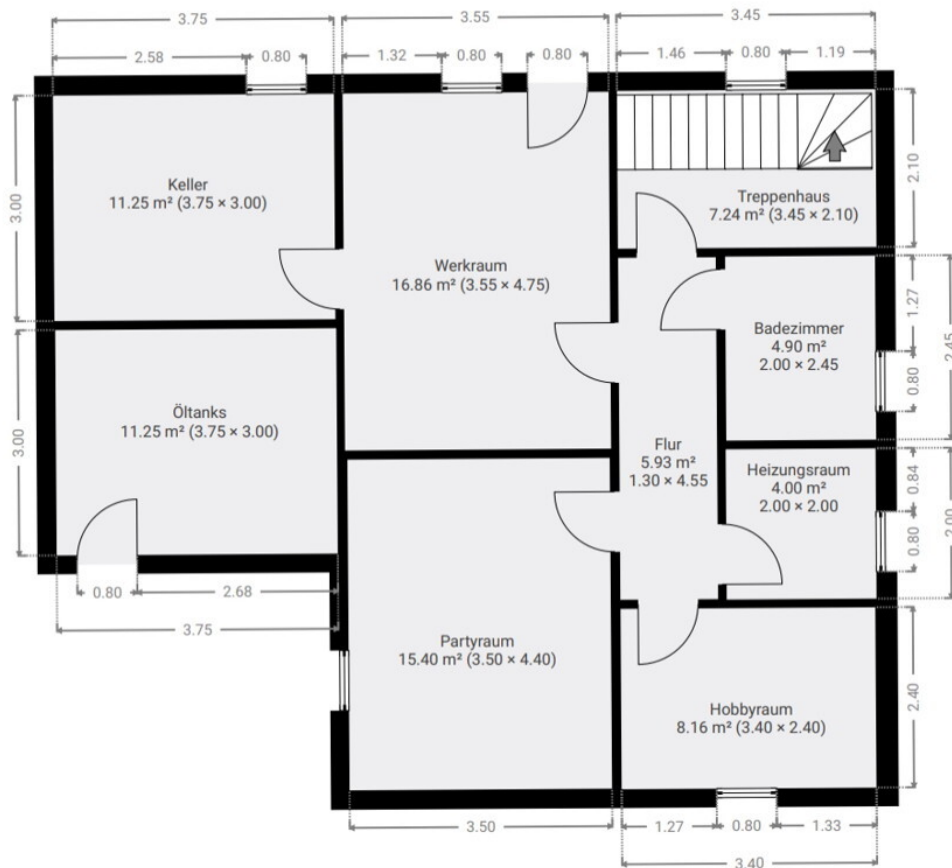
GESAMTFLÄCHE: 91.70 m² • WOHNFLÄCHE: 84.73 m² • RÄUME: 8



Grundriss - OG

▼ Kellergeschoss

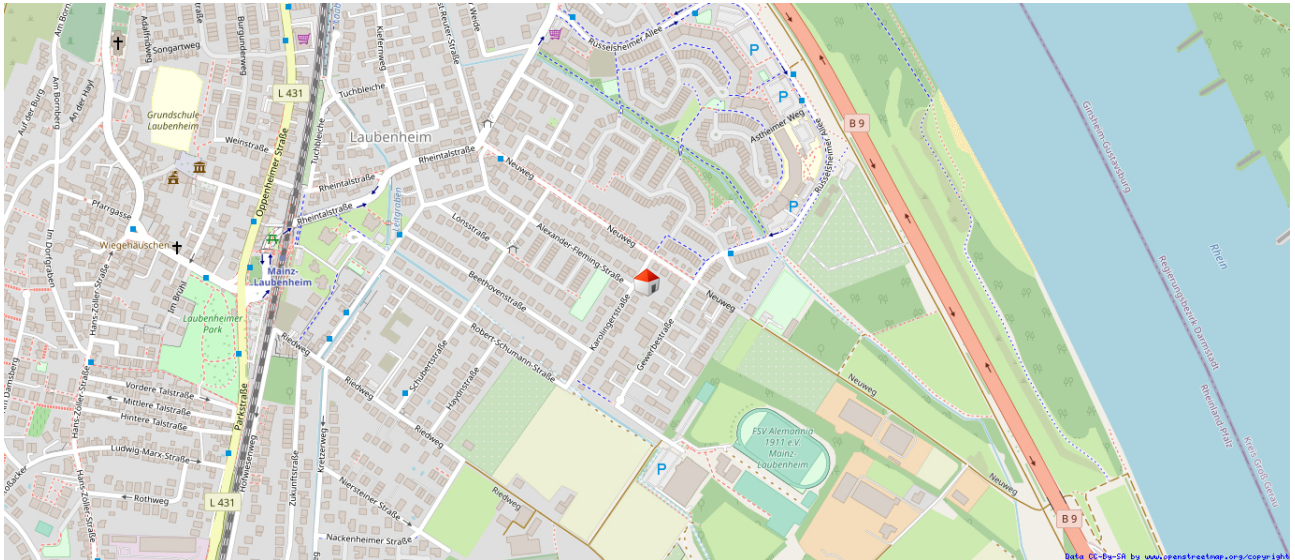
GESAMTFLÄCHE: 84.95 m² • WOHNFLÄCHE: 0.00 m² • RÄUME: 9



Grundriss - KG



Lageplan



LAGEPLAN



Ihre Ansprechpartnerin



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

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: info@landhaus13.de

Web: 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**

IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK

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

Ich freue mich auf Sie.

Heike Spitzlei

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



www.landhaus13.de