



Kapitalanleger • Vermietetes, gepflegtes Zweifamilienhaus • großer sonniger Garten • Finthen

Objekt: 25 008 • Layenhofstraße 33 • 55126 Mainz
565.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	25 008
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Layenhofstraße
Hausnummer	33
PLZ	55126
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Finthen
Wohnfläche	ca. 192 m ²
Nutzfläche	ca. 99 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 516 m ²
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Laminat, Stein, Fliesen
Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Unterkellert	Teilweise
Dachform	Satteldach
Etagenzahl	2
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja



Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	311,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	20.04.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1920
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	565.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 5,95% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



Beschreibung

Das gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus von 1920 wurde stets erweitert • erstmalig durch den Anbau in 1965 und dem Anbau von 1995 • mit der angrenzenden Garage inklusive Hauswirtschaftsraum.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 192 qm auf zwei Wohnebenen teilen sich zwei vollständig vermietete Wohneinheiten mit je einem eigenem Eingang sowie einem großen sonnenverwöhnten Gemüsegarten, welcher hälftig auf beide Parteien aufgeteilt ist. Dieser herrliche Garten mit seinem Gartenhaus, machen diesen Ort zu einer Oase der Ruhe und Stille.

W02 • Im Erdgeschoss befinden sich auf ca. 93 qm Wohnfläche das großzügige und lichtdurchflutete Wohn•Esszimmer mit Terrasse, ein innenliegendes Duschbad, die helle Küche, ein großzügiges Schlafzimmer, das Arbeitszimmer•Kinderzimmer sowie einen Flur.

W01 • Das Obergeschoss mit seiner Fläche von ca. 99 qm beherbergt ein schön geschnittenes Wohnzimmer mit Balkon, das Esszimmer, die Küche, ein Tageslicht•Duschbad, das Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie einen Flur.

Das kleine Kellergeschoss besteht aus einem Vorratsraum, Hausanschlussraum und dem Heizungsraum.

In der Garage ist ein weiterer Hauswirtschaftsraum integriert.

Suchen Sie eine solide Kapitalanlage so nehmen Sie direkt mit uns Kontakt auf?

Lage

Finthen ist ein Ortsbezirk der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und seit 1969 im Rahmen der Gebietsreform eingemeindet und lässt seitdem die Einwohnerzahl auf ca. 14.000 Einwohner ansteigen. Der außerhalb gelegene zivile Flugplatz für Kleinflugzeuge sowie der Layenhof gehören ebenfalls zum Ort dazu.

Der Anbau von Sonderkulturen in der Landwirtschaft, lies den Finther Spargel überregional bekannt werden.

Neben Einkaufsmärkten und der Markthalle, attraktiven Geschäften, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Metzger und Tankstelle zählen auch Kindergärten, Kita, Grundschule, Freie Waldorfschule zum westlichsten Ortsteil von Mainz dazu. Verschiedene bekannte deutsche und internationale



Gastronomien sowie eine Eisdielen machen diesen Ort einfach so lebenswert und der Karnevalszug "Finther Lebensfreude" und die alljährlich stattfindende "Finther Kerb" unterstreichen das Lebensgefühl.

An den Mainzer Ring (A60) ist die Anschlussstelle Mainz-Finthen angeschlossen. Mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien der MVG ist Finthen 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

- Zweifamilienhaus von 1920
- Anbau von 1965
- Anbau von 1995

W02•EG - ca. 99 qm

- Wohn•Esszimmer nebst Terrasse und hälftiger Gartenanteil
- Innenliegendes Duschbad
- Küche
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Flur

W01•OG ca. 93 qm

- Wohnzimmer nebst Balkon und hälftiger Gartenanteil
- Esszimmer
- Küche
- Tageslicht•Duschbad
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Flur

KG

- Heizungsraum
- Vorratsraum
- HAR

- KFZ•Stellplatz



- Garage
- Hauswirtschaftsraum

- Garten
- Gartenhaus

2009 • Heizung Gas
1980 • Fenster

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



Außenansicht



Außenansicht



Innenhofchen



Innenhofchen+Garage



Garten



Garten



Garten



Gartenhaus



EG - Wohn•Esszimmer



EG - Wohn•Esszimmer



EG - Küche



EG - Küche



EG - Flur



EG - Bad



EG - Flur



EG - Schlafzimmer



EG - Arbeits•Kinderzimmer



EG - Arbeits•Kinderzimmer



OG - Balkon



OG - Wohnzimmer



OG - Esszimmer



OG - Küche



OG - Flur



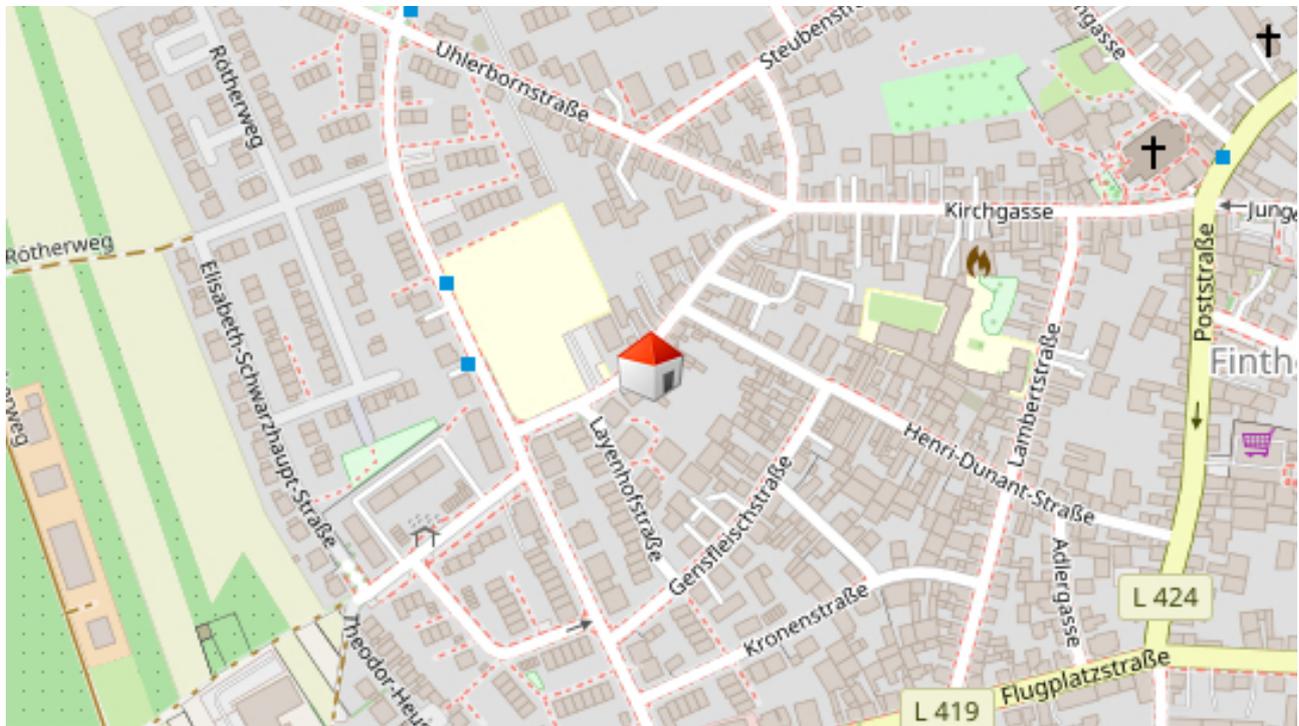
OG - Duschbad



OG - Schlafzimmer

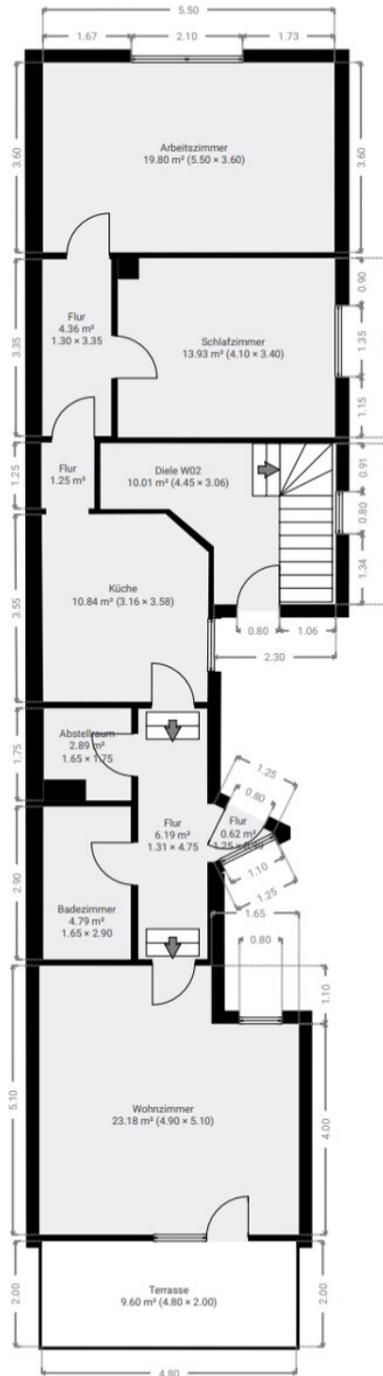


OG - Arbeitszimmer

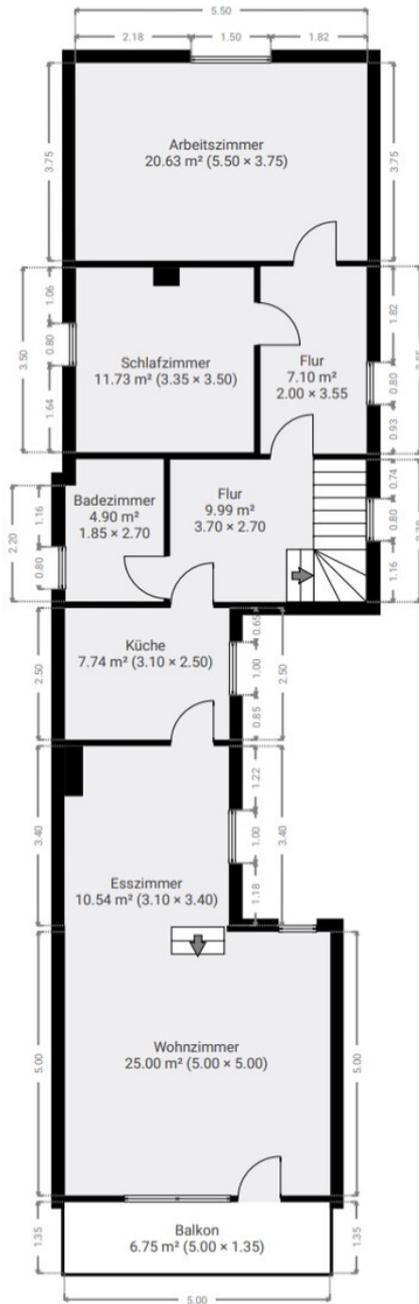


LAGEPLAN

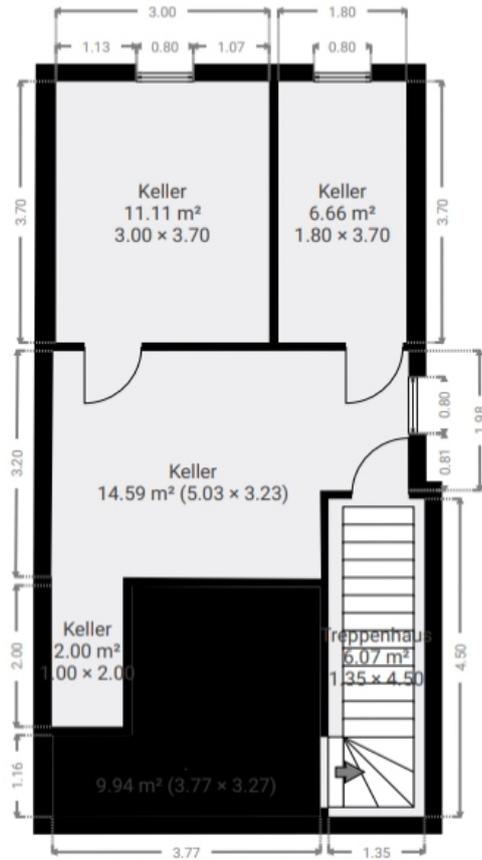
Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



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