

Mainz – Laubenheim

# Schicke, vermietete 2-Zimmer-Souterrainwohnung mit Terrasse

Objektnummer: 24017058



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017058	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52,31 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Souterrain
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.04.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie

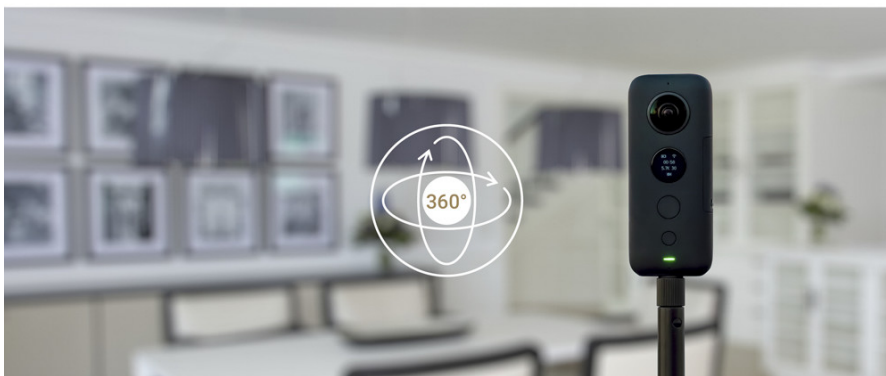


Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06131 - 97 204 0

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)



Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie befindet sich im Tiefparterre eines kleinen, 1985 erbauten Mehrparteienhauses in beehrter Lage von Mainz Laubenheim. Die ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Zimmer, sowie Küche, Bad und Terrasse. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Die kompakte Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und das Wannenduschbad mit modernen Fliesen versehen. Beide Räume sind innenliegend. Das großzügige Wohnzimmer gewährt Ihnen Zugang auf die Terrasse. Diese eignet sich ideal um sich im Freien aufzuhalten und garantiert entspannte Stunden bei Tag sowie bei lauen Sommerabenden. Als Rückzugsort qualifiziert sich das Schlafzimmer. Das Angebot wird abgerundet durch einen Kellerraum, welcher ausreichend Stauraum garantiert und einen Duplex-Stellplatz. Die Wohnung ist derzeit an einen langjährigen, sehr zuverlässigen Mieter für 600 € monatliche Kaltmiete vermietet. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Ausstattung und Details

- 2 Zimmer
- innenliegende Küche
- innenliegendes Wannenbad
- Terrasse
- Kellerraum
- Duplex-Stellplatz

**Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim**

## Alles zum Standort

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt. Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufer; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt. Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort. Verkehrsanbindung: Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld. Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 131.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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 Handelsregisterauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24017058 - 55130 Mainz – Laubenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)