



## □ Attraktive Wohnung – perfekt zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage! □



### Objektbeschreibung

□ Attraktive Wohnung – perfekt zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage! □

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer sicheren Investition! Diese charmante Wohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables Wohnen oder eine solide Kapitalanlage wünscht.

Highlights der Wohnung:

- Balkon – ideal zum Entspannen nach Feierabend
- Eigene Garage / Tiefgaragenstellplatz – monatlich für 50 € vermietet
- Praktisches Gäste-WC – mehr Komfort für Sie und Ihre Gäste
- Geräumiger Kellerraum – perfekt für zusätzlichen Stauraum
- Flexibel nutzbar – für Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objekt:	132125790
Adresse:	55126 Mainz
Baujahr:	1979
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 76,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etage:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Garage
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Vermietet:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	148 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



☐ Aktuell vermietet – 820 € Kaltmiete + 50 € Tiefgarage

☐ ☐ Modernisierungen bereits erledigt

☐ Dach wurde vor wenigen Jahren erneuert

☐ Aufzüge wurden ebenfalls vor nicht allzu langer Zeit modernisiert

Diese Wohnung vereint Sicherheit, Komfort und eine langfristig interessante Perspektive. Ideal für alle, die Wert auf Qualität und stabile Werte legen.

Hausgeld:	330,00 €
-----------	----------

Stellplatzkaufpreis:	10.000,00 €
----------------------	-------------

Kaufpreis:	310.000,00 €
------------	--------------

Käuferprovision:	1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.
------------------	---------------------------------

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Küche



Gäste-WC





## Lagebeschreibung

Die Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Mainz, der als Katzenberg bekannt ist. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zum Wald aus, was zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur einlädt. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch einige Geschäfte und Restaurants, die für eine gute Infrastruktur sorgen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, sodass das Stadtzentrum von Mainz bequem zu erreichen ist.

Mainz ist die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz und eine lebendige Stadt mit einer reichen Geschichte und Kultur. Die charmante Altstadt lockt mit historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Auch kulturell hat Mainz einiges zu bieten, mit Museen, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen. Die Stadt ist zudem bekannt für ihre guten Schulen und Universitäten, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht.

Die Region um Mainz besticht durch ihre idyllische Lage am Rhein und die umliegenden Weinberge. Die Weinorte in der Umgebung laden zu Weinproben und gemütlichen Ausflügen ein, während das Naherholungsgebiet am Rhein für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport ideal ist. Zudem liegt Mainz in der Nähe von Frankfurt und Wiesbaden, was die Region zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt macht.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Die Objektbilder

Badezimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Fairpreis-Makler

## Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



---

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Wohnzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

## Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



---

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Fairpreis-Makler

## Umgebungsplan

Kinderzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Fairpreis-Makler

## Umgebungsplan

Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



 **Fairpreis-Makler**

