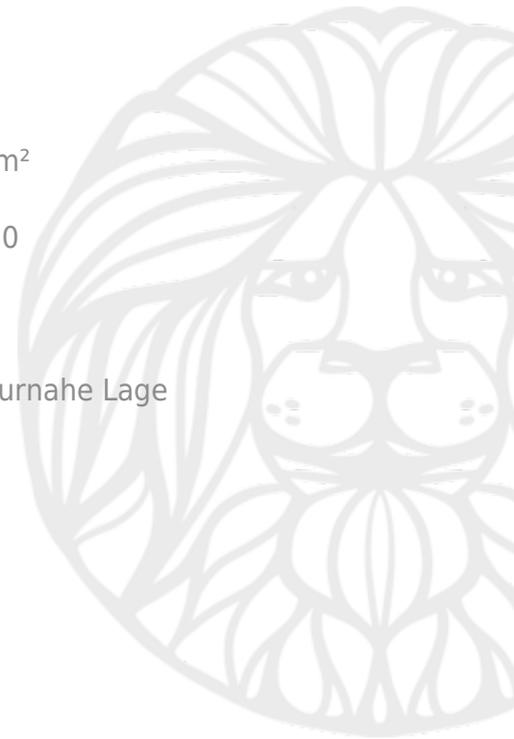




Objekt 1-25-014

## Mainz: Gepflegte Erdgeschosswohnung am Mainzer Sand!

<b>Wohnfläche ca.</b>	88 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1970
<b>Zimmer</b>	4
<b>Besonderheit</b>	Naturnahe Lage
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F



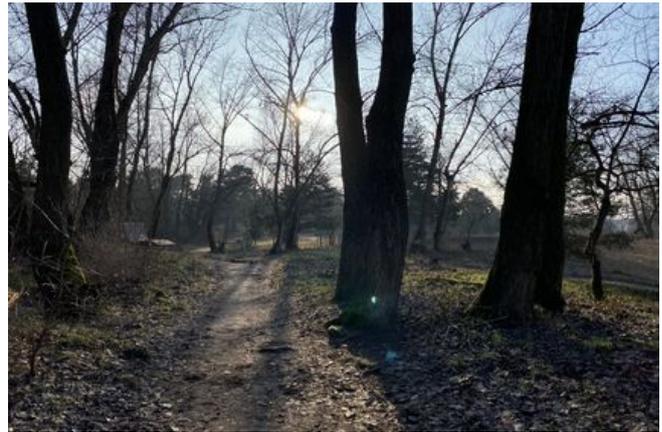
### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Wohnungskategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	4
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 87,97 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Aufzug</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**298.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Befeuerungsarten</b>	Nahwärme
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	182.5 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

## Adresse

55120 Mainz



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese charmante Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Hochhaus vereint großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und modernem Komfort. Auf einer ansprechenden Fläche entfaltet sich ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Singles, die Wert auf Platz und Gemütlichkeit legen, wie geschaffen ist.

Von der Diele aus gelangt man in das separate Gäste-WC, das auch einen Platz für die Waschmaschine und einen Trockner bietet.

Der offene Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier finden gesellige Runden mit Familie und Freunden ihren idealen Platz. Angrenzend öffnet sich das helle, freundliche Wohnzimmer, das durch große Fenster und den Zugang zum ersten Balkon besticht.

Die Küche – halboffen und harmonisch in den Essbereich integriert – begeistert mit einer modernen und funktionalen Ausstattung. Der offene Übergang zum Esszimmer schafft eine kommunikative Atmosphäre, in der Kochen und Beisammensein Hand in Hand gehen. Hier können Gäste und Familie während der Zubereitung köstlicher Mahlzeiten eingebunden werden, ohne dass man sich abkapseln muss. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine freundliche, helle Note. Das großzügige Schlafzimmer strahlt eine wohltuende Ruhe aus und sorgt für erholsame Nächte. Hier finden auch große Kleiderschränke mühelos ihren Platz. Das Schlafzimmer grenzt an den zweiten Balkon, der mit dem Blick ins Grüne eine Oase der Ruhe darstellt.

Die Wohnung bietet zudem zwei helle und gut geschnittene Kinderzimmer, die sich gleichermaßen als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein modernes Duschbad mit zeitlosen Fliesen.

Besonders hervorzuheben ist die wunderbare Lage der Wohnung in unmittelbarer Nähe des Mainzer Sandes – einem beliebten Spazier- und Naherholungsgebiet. Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich die Naturlandschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen einlädt.

## Ausstattung

- Lage direkt am Mainzer Sand
  - Außenstellplatz
  - Erdgeschoss
  - 2 Balkone
  - Einbauküche
- 

## Lage

Mombach ist ein Stadtteil im Westen von Mainz, der durch seine historische Industriegeschichte, seine kulturelle Vielfalt und naturnahe Lage geprägt ist. Der Stadtteil liegt direkt am Rhein und bietet neben urbanen Strukturen auch einige grüne Oasen. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind gut ausgebaut. Mombach ist über die Bundesstraße 9 sowie öffentliche Verkehrsmittel gut an das Mainzer Stadtzentrum und die umliegenden Regionen angebunden.

Traditionell war Mombach ein Arbeiter- und Industriestandort, was sich noch heute in seiner Architektur widerspiegelt. Der Stadtteil beherbergt alte Industriebauten, darunter das Gelände der ehemaligen Waggonfabrik und Produktionsstätten der Chemieindustrie. Heute findet man hier jedoch zunehmend Wohnbebauung und Gewerbegebiete, die eine moderne Nutzung ermöglichen.

Die soziale Struktur in Mombach ist vielfältig. Der Stadtteil hat ein lebendiges Vereinsleben und ein breites Freizeitangebot, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die den Zusammenhalt der Bewohner fördern.

# Grundriss.jpg



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 0611/364-86999

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)

---

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

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

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden  
Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde