

**Mainz - Hechtsheim**

# **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, 3 Stellplätzen, Garten und direktem Mietpotential**

**Objektnummer: 26017042**



**KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26017042      |
| Wohnfläche   | ca. 179,12 m² |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1989          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 735.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                         |

**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 99.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989          |



**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



**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: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



## 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 20 40**

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
[mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim

## 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: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Mainz-Hechtsheim überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie zahlreiche Perspektiven – sei es als renditestarke Kapitalanlage, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den eigenen Garten – ein geschützter Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Wohneinheit im Obergeschoss überzeugt mit einer nahezu identischen Grundrissgestaltung. Ein heller Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer schaffen ein komfortables Wohnambiente. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit offen gestaltetem Wohn-, Ess- und Kochbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einer gemütlichen Loggia. Diese Wohnung ist seit 2013 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 395 € kalt. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss stehen hingegen kurzfristig zur Eigennutzung oder Neuvermietung bereit und bieten somit zusätzliches Wertschöpfungs- und Mietsteigerungspotenzial.

Das voll unterkellerte Gebäude bietet neben einem Waschkeller, einem Werk- und Vorratsraum auch einen wohnlich nutzbaren Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten u.a. als Homeoffice-Option eröffnet. Drei Stellplätze direkt am Haus runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Die zentrale und zugleich gefragte Wohnlage in Mainz-Hechtsheim, die flexible Nutzungsstruktur sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigen Perspektiven. Ob als renditeorientierte Kapitalanlage oder zur Verbindung von Wohnen und Vermieten – dieses Mehrfamilienhaus bietet eine überzeugende Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- EG und OG direktes Vermietungspotential
- DG seit 2013 vermietet; 395 € mtl. Kaltmiete
- EG: 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Terrasse und schön angelegter Garten
- OG: 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Balkon
- DG: 2 Zimmer, Tageslichtbad, Loggia
- 3 Stellplätze
- vollständig unterkellert: Waschraum, Vorrats- und Werkraum sowie wohnlich nutzbarer Raum

**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Alles zum Standort

Hechtsheim zählt zu den größten und zugleich vielseitigsten Stadtteilen von Mainz und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gewachsener Ortsstruktur, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charme mit urbaner Dynamik und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Pendler.

Der historische Ortskern mit seinen kleinen Gassen, Fachwerkhäusern und lokalen Geschäften verleiht Hechtsheim ein besonderes Flair. Gleichzeitig sorgen umfangreiche Gewerbe- und Einkaufsbereiche für eine ausgezeichnete Versorgung im Alltag. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind zahlreich vorhanden. Die umliegenden Felder und Weinberge bieten zusätzlich Raum für Erholung und Aktivitäten im Freien.

### Verkehrsanbindung

Hechtsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Mainzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Straßenbahn- und Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A63 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.

Der Mainzer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht Hechtsheim besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.



**Objektnummer: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26017042 - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Rheinstraße 33, 55116 Mainz**

**Tel.: +49 6131 - 97 204 0**

**E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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