

Mainz - Hechtsheim

# Attraktives Wohnensemble mit 5 Stellplätzen, 2 Garagen und Potenzial zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 26017003ci



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

**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 409,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 580 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26017003ci - 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: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26017003ci	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 409,64 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	5		
Baujahr	1989		
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie



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)



## 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: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Ein erster Eindruck

In begehrter Lage auf der Frankenhöhe präsentiert sich dieses attraktive, vielseitige Wohnensemble mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 410 m<sup>2</sup>. Das Objekt vereint großzügige Wohnbereiche, besondere architektonische Elemente und mehrere eigenständige Wohneinheiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und Platz für die ganze Familie bieten.

Der Eingangsbereich führt in das Erdgeschoss, wo ein heller Flur mit Gäste-WC, eine Küche sowie ein einladender und harmonischer Wohn- und Essbereich zur Verfügung stehen. Der Essbereich ist in einem architektonisch reizvollen Erker angeordnet und öffnet sich gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnbereich zur weitläufigen Terrasse, die sich über Eck erstreckt und zum Entspannen im Freien einlädt. Ein besonderes Highlight ist der angeschlossene Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, der dem Haus eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht und bei Bedarf auch als weiterer Wohnraum umgenutzt werden könnte.

Im ersten Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein Balkon und eine Terrasse zur Verfügung, die dieser Ebene zusätzlichen Wohnkomfort verleihen. Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere charmante Zimmern sowie eine Küche, ein Bad und einem Balkon mit sensationellem Fernblick.

Ein bedeutendes Merkmal des Wohnensembles ist der separate Zugang zu drei Souterrainwohnungen, die jeweils als Ein.- bzw. Zweizimmer-Appartements mit Küche und Bad konzipiert sind. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen kleinen vorgelagerten Außenbereich, was eine angenehme Privatsphäre gewährleistet. Die Wohnungen sind langjährig an zuverlässige Mieter vermietet und erzielen derzeitige Warmmieteinnahmen in Höhe von ca. 15.120 €

p.a..

Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt fünf Stellplätze sowie zwei Garagen, die eine komfortable Parksituation auf dem Grundstück sicherstellen. Die Immobilie bietet nach einer umfassenden Sanierung die Möglichkeit, wieder in ihrem vollen Glanz zu erstrahlen. Die Kombination aus Großzügigkeit, architektonischem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Wohnensemble zu einer seltenen Gelegenheit in gefragter Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Ausstattung und Details

- vierstöckiges Wohnhaus inkl. drei vermietbarer Souterrainwohnungen mit separatem Eingang
- aktuelle Warmmieteinnahmen p.a.: ca. 15.120 €
- Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
- vier Terrassen
- fünf Stellplätze
- zwei Garagen (hintereinander liegend)
- eine separate Garage
- größtenteils Fußbodenheizung im EG und 1. OG
- neue Gasheizung (2025)
- Hebeanlage erneuert (2025)
- Entkalkungsanlage erneuert (2025)
- Austausch einzelner Türen (2025)
- es liegt eine aktuelle, fachliche Stellungnahme eines Bausachverständigen zu dem Objekt vor. Welche Kaufinteressenten bei weiterem Interesse vorgelegt wird.

**Objektnummer: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Hechtsheim, im Süden der Stadt Mainz, in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen zur Uniklinik, zur Universität und zur Innenstadt. Die A60 trennt den Stadtteil von der Innenstadt, so dass Hechtsheim seinen dörflichen Charakter bewahren konnte. Dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Ärzte, Apotheken, Gymnasium, Gesamt-, Grund- und Hauptschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr.

Der alte Ortskern verleiht Hechtsheim ein besonderes Ambiente und eine gemütliche Atmosphäre. Mit seinen verwinkelten Gassen, Sackgassen und lauschigen Wegen, Höfen und Gebäuden aus drei Jahrhunderten hat er seine Vertrautheit und Identität nicht verloren. In der Altstadt befindet sich auch das alte Rathaus mit dem wahrscheinlich ältesten Hechtwappen über der Tür. Die Mischung aus städtischer Struktur und ländlicher Beschaulichkeit macht den besonderen Reiz Hechtsheims aus. Die Landwirtschaft und die jahrhundertealte Weinbautradition prägen den Ort bis heute. Stadtteilsterben wie das traditionelle Hechtsheimer Weinfest „Am Kirchenstück“ oder die Winzertage fördern die Gemeinschaft. Davon profitiert vor allem das Zusammenleben von Alteingesessenen und Zugezogenen.

### Verkehrsanbindung

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 25 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße ist man in kürzester Zeit in der schönen Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

**Objektnummer: 26017003ci - 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 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 vorbehalten 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: 26017003ci - 55129 Mainz - Hechtsheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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