

Mainz – Altstadt

# Helle, charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Altstadtlage von Mainz

Objektnummer: 25017046



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 146 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

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

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25017046                 |
| Wohnfläche   | ca. 58,36 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1954                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 285.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 156.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2032    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1954           |

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

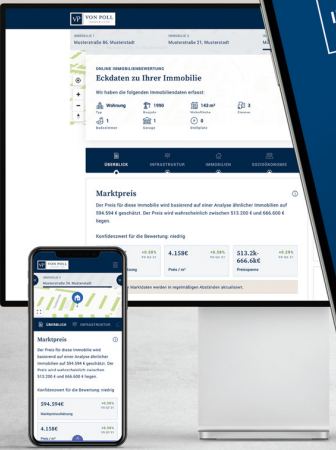
## Die Immobilie



Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## 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)



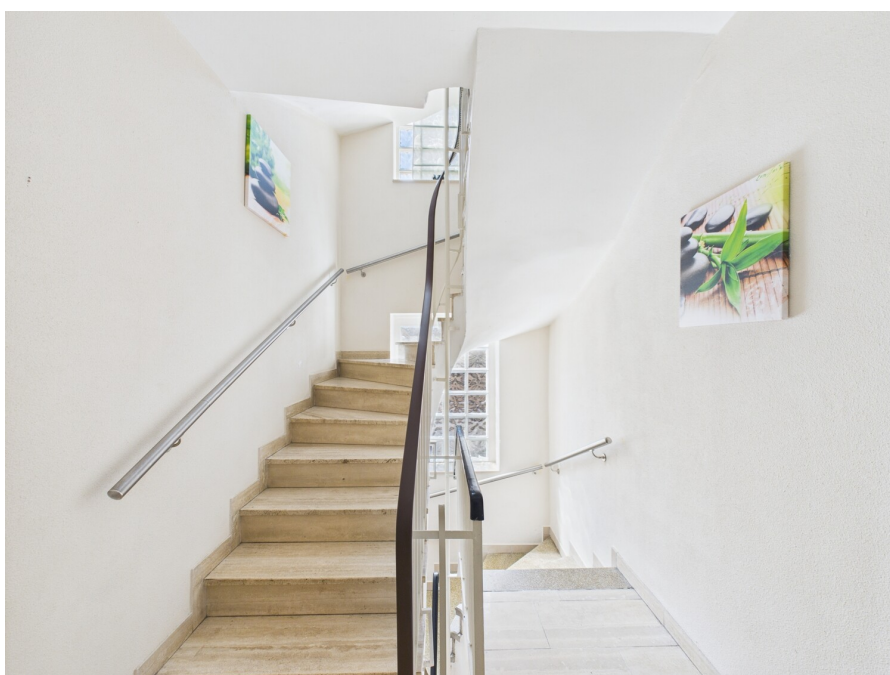
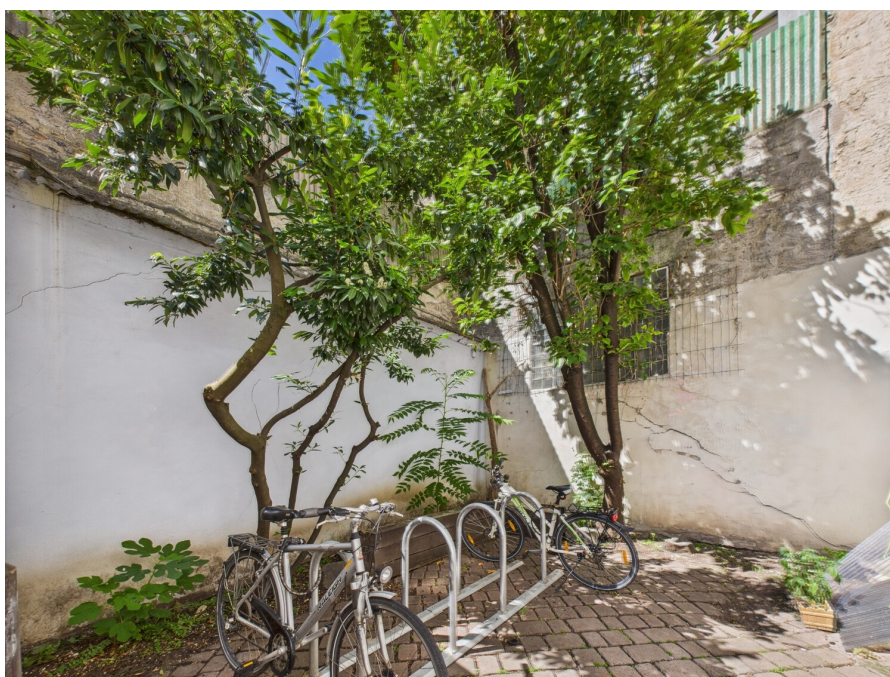
Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Ein erster Eindruck

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich diese freundliche 3-Zimmer-Wohnung auf einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche mitten in der Mainzer Altstadt.

Helle Wände und ein schöner Parkettboden verleihen den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Die großzügige Küche ist praktisch geschnitten und schließt direkt an das funktionale Badezimmer an. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausgestattet ist – ein praktischer Vorteil im innerstädtischen Umfeld.

Die Wohnung wird leer übergeben – so können Sie Einzug und Gestaltung ganz nach Ihrem Geschmack und Zeitplan umsetzen.

Die gelungene Kombination aus klarer Raumstruktur und zentrale Innenstadtlage macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen die Wohnung gerne bei einem Besichtigungstermin vor.

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Ausstattung und Details

Heizung Gastherme

- OG: Vaillant, Baujahr 2002

Modernisierungsmaßnahmen gesamt

- Neue Türschlösser an allen Türen

- Erneuerung des Daches am Hofgebäude

Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Alles zum Standort

Mainz liegt am Westufer des Rheins, der die östliche Stadtgrenze bildet. Als Hochburg der rheinischen Fastnacht ist Mainz eine traditionsreiche Stadt, die als Wohnadresse immer gefragter wird.

Abwechslungsreich, lebendig und doch überschaubar bietet die Stadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, optimale Verkehrsanbindungen und kulturelle Highlights. Profitieren Sie von der Nähe zum Hauptbahnhof, von dem aus Sie mit Bus, Bahn oder S-Bahn alle Ziele im Rhein-Main-Gebiet bequem und schnell erreichen. Der Marktplatz am Dom bildet das Zentrum der Innenstadt. Hier können Sie an mehreren Tagen in der Woche über den Markt schlendern, der mit frischen Produkten und einer fröhlichen Atmosphäre lockt. Zahlreiche Cafés und Restaurants runden das Bild rund um den im romantischen Stil erbauten Mainzer Dom ab. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie der Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine lebenswerte Alternative. Für Kulturinteressierte sind das Theater, mehrere Museen sowie die Rheingoldhalle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Shoppingfreunde kommen in der nahen gelegenen Fußgängerzone unter anderem in Textilhäusern, Schuhgeschäften und Buchhandlungen auf ihre Kosten.

Im Verbund mit Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt hat sich die Stadt in den letzten Jahrzehnten zu einem führenden Wirtschafts-, Kultur- und Medienzentrum entwickelt. Landesregierung, Johannes-Gutenberg-Universität, Klinikum, Max-Planck-Institut sowie mehrere Fernseh- und Rundfunkanstalten wie das ZDF haben sich hier angesiedelt. Darüber hinaus ist Mainz Sitz namhafter Verlage, Verbände und expandierender Wirtschaftsunternehmen (Schott Glaswerke, Werner & Mertz, IBM u.v.a.) sowie vieler mittelständischer Handwerksbetriebe, die seit jeher das Leistungsbild des modernen Mainz mitprägen.

Das Image von Mainz als moderne Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz weicht bei näherer Betrachtung dem positiven Eindruck eines historischen Kleinods, das seine Tradition liebenswert bewahrt hat.

### Verkehrsanbindung:

Die Autobahnanbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist gut (nächster Anschluss 5 Minuten Fahrzeit). Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 25 Minuten, die Frankfurter Innenstadt in ca. 35 Minuten zu erreichen.

Darüber hinaus bestehen gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in der Mainzer Innenstadt.



Objektnummer: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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 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: 25017046 - 55116 Mainz – Altstadt

## 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)