

Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Solides, gepflegtes Sechsparteienhaus mit sieben Stellplätzen in beliebter Lage

Objektnummer: 26017002ci



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 451,2 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 644 m²

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

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

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017002ci	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 451,2 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	16	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	10	Bauweise	Massiv
Badezimmer	6	Nutzfläche	ca. 200 m ²
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	7 x Freiplatz		

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	83.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - 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 | www.von-poll.com/mainz

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

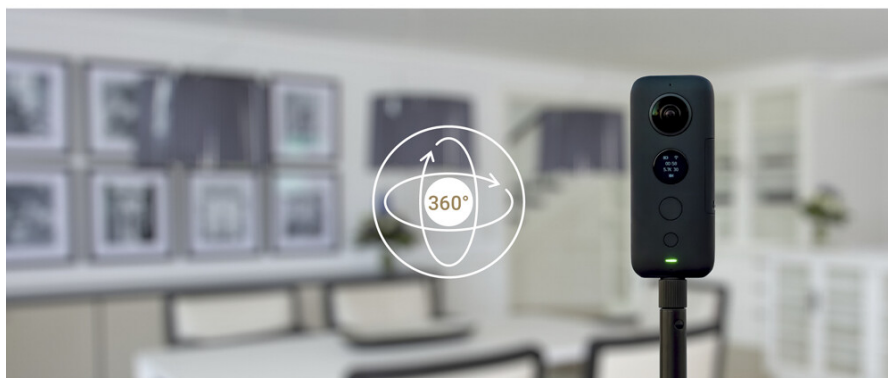
**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- 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

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

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Mainz-Hechtsheim vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1983 errichtete Gebäude erstreckt sich über insgesamt vier Etagen und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, der durch kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sichergestellt wurde.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 644 m² großen Grundstück und umfasst eine vollständig vermietete Wohnfläche von rund 451 m². Diese verteilt sich auf sechs attraktive Wohneinheiten, die durch funktionale Grundrisse, helle Wohnräume und eine zeitlose Ausstattung überzeugen.

In der unteren Etagen befinden sich zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse sowie jeweils einem zugehörigen Gartenanteil. Im Obergeschoss stehen zwei weitere, baugleiche Drei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung, die zusätzlich über sonnige Balkone verfügen. Das Dachgeschoss beherbergt zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad, Gäste-WC sowie jeweils einer Loggia.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 51.876 € inkl. der vermieteten Stellplätze und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieser Immobilie. Die stabile Vermietungssituation in dieser gefragten Lage gewährleistet verlässliche Einnahmen und bietet Kapitalanlegern eine nachhaltige und solide Ertragsbasis mit weiterem Entwicklungspotenzial. Derzeit sind alle Einheiten an zuverlässige, langjährige Mieter vermietet. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss wird ab 01. Juni frei und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die zentrale Ölheizung wurde im Jahr 2016 erneuert, außerdem wurden jeweils grundlegende Renovierungen bei Mieterwechsel vorgenommen. Die vollständige Unterkellerung bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und erhöht den praktischen Mehrwert der Immobilie.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt fünf Außenstellplätze sowie zwei hintereinander angeordnete Doppelstellplätze zur Verfügung – ein in dieser Lage besonders wertvoller Vorteil für Bewohner und Besucher.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, gepflegten Wohnbebauung mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die hervorragende Anbindung an die Mainzer Innenstadt sowie die sehr gute Infrastruktur machen Mainz-Hechtsheim zu einem gefragten Standort – sowohl für Mieter als auch für Investoren.

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
 - sechs Einheiten
 - fünf Außenstellplätze sowie zwei hintereinander angeordnete Doppelstellplätze
 - Ist-Mieteinnahmen Wohnungen: 49.920 € p.a.
 - Ist-Mieteinnahme Stellplätze: 1.956 € p.a.
 - Grundlegende Renovierung jeweils bei Mieterwechsel
- Durchgeführte Modernisierungen:**
- neue Öl-Heizung 2016
 - Außenanstrich 2022
 - Fenster und Bäder bei Wohnungswechsel
 - Terrassen der EG-Wohnungen
 - Parkettböden in allen Wohnungen
 - Flure, Küchen, Bäder, WC gefliest

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - 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. Stadtteilstädte wie das traditionelle Hechtsheimer Weinfest „Am Kirchenstück“ oder die Winzertage fördern die Gemeinschaft. Davon profitiert vor allem das Zusammenleben von Alteingesessenen und Zugezogenen.

Objektnummer: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Sonstige Angaben

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 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: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com