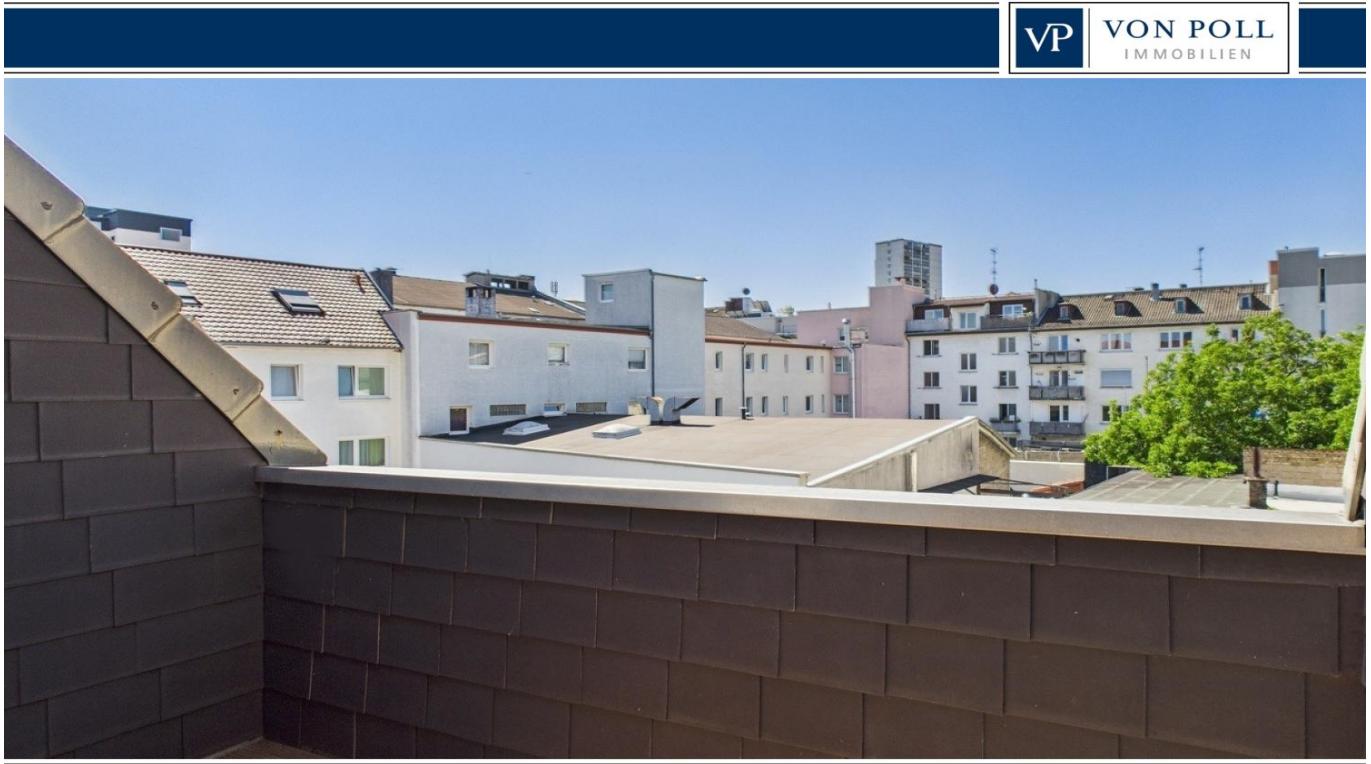


Mainz – Altstadt

Detached multi-family house with 4 units and expansion potential in a central downtown location

Property ID: 25017002ci



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 945.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,53 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 146 m²

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25017002ci | Purchase Price | 945.000 EUR |
| Living Space | ca. 147,53 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 11 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 3 | Usable Space | ca. 51 m ² |
| Year of construction | 1953 | Commercial space | ca. 51.05 m ² |
| Type of parking | 1 x Garage | Rentable space | ca. 198 m ² |
| | | Equipment | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 156.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 14.03.2032 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1953 |

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



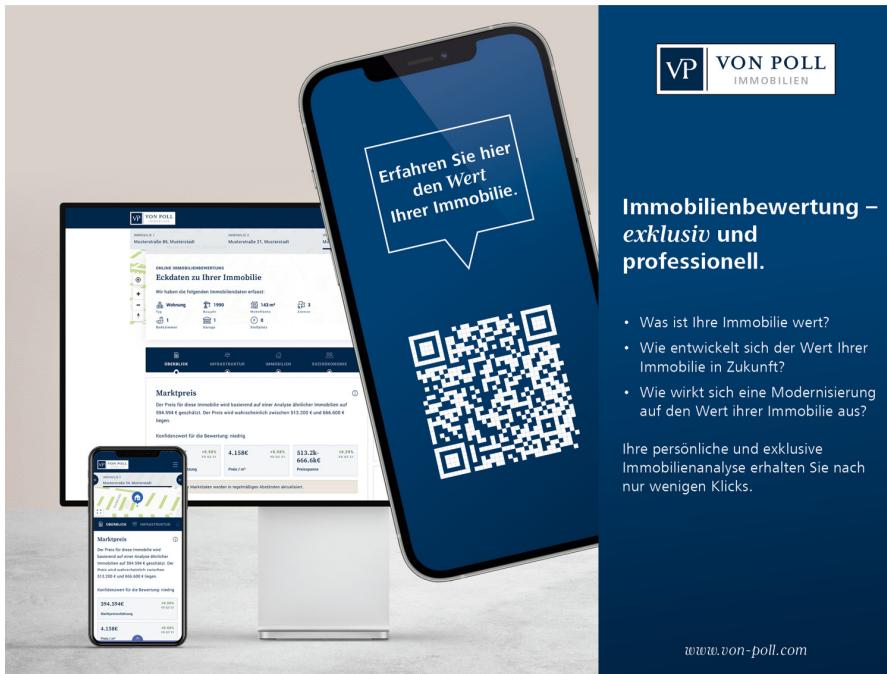
Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



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?

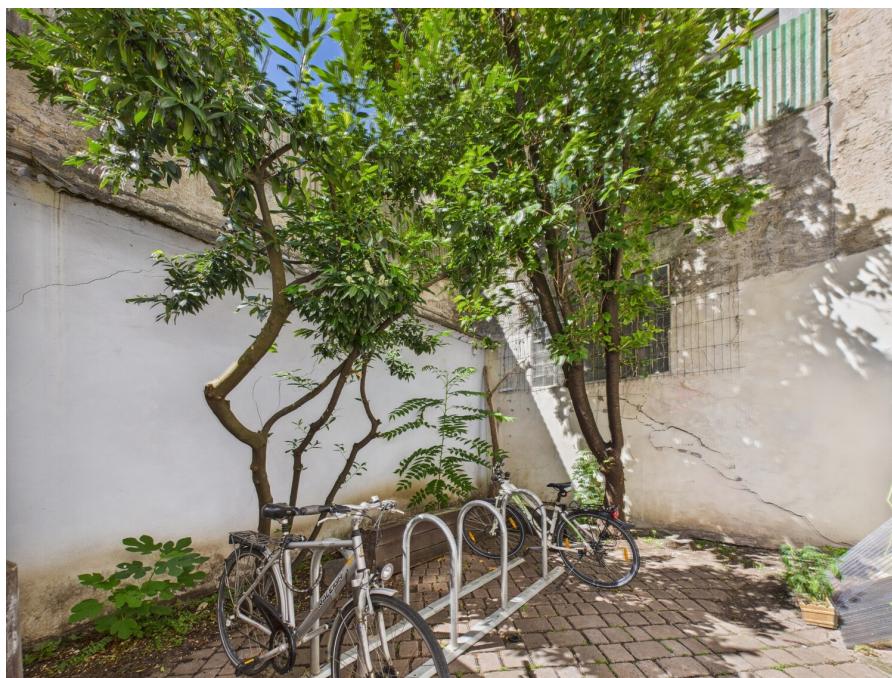
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



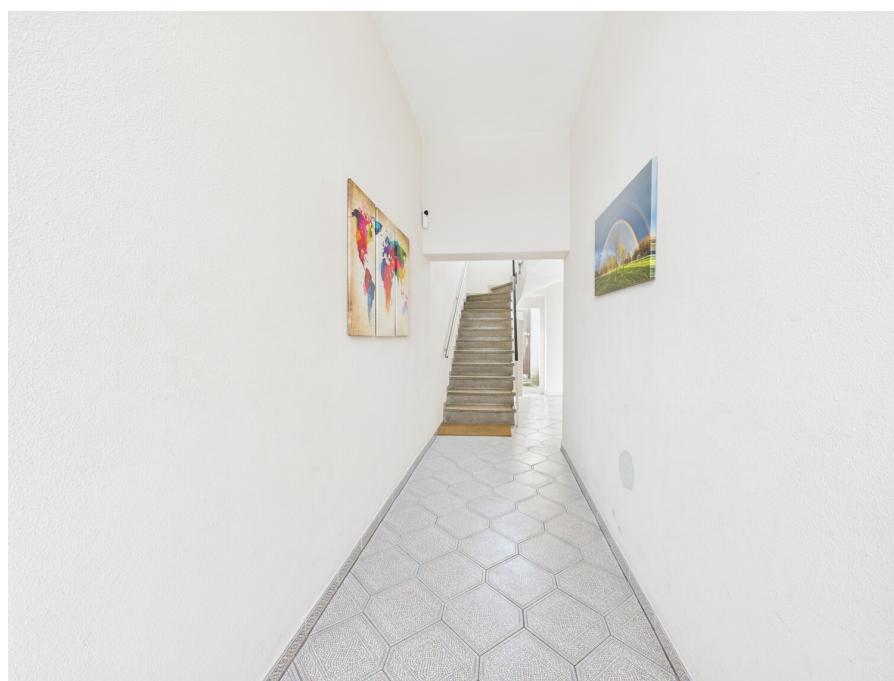
Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

The property



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

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

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

A first impression

Located in a central downtown location in Mainz, this well-maintained multi-family building presents itself as an extremely attractive investment with diverse usage possibilities. The property offers approximately 198.58 m² of living space, comprising three residential units on the first and second floors, as well as the attic. Currently, 51.05 m² on the ground floor is used as commercial space and is approved for this purpose. This structure allows for both full rental and partial owner-occupancy – with corresponding potential for increased returns. The residential units impress with well-designed floor plans, bright rooms, and individual features. The second floor, in particular, has undergone extensive modernization in recent years: a completely renovated bathroom, new flooring, freshly wallpapered and painted walls, and a modern fitted kitchen with high-quality Bosch appliances. Electrically operated exterior blinds on the kitchen and balcony windows, new balcony flooring, a modern apartment entrance door, and an integrated safe further enhance the high level of living comfort. A new fitted kitchen has also been installed in the attic, and throughout the building, double-glazed windows and an additional soundproof wall separating it from the neighboring house ensure peace and energy efficiency. Continuous modernization over the past few years guarantees a well-maintained overall condition. A bicycle parking area in the backyard, a garden shed, and a nearby garage, currently rented for €150 per month, complete the offering. The development potential is particularly attractive: the spacious attic most likely offers the possibility of creating an additional residential unit after obtaining the necessary building permit. Since a declaration of division into two residential units and one commercial unit already exists, a later sale of individual units is also feasible. Furthermore, the property can be completely vacated by the end of the year, creating ideal conditions for renovation, refurbishment, or high-quality new rentals. The excellent infrastructure, with short distances to shops, doctors, schools, and public transport, makes this property a highly sought-after address. The combination of a central location, modernized structure, flexible usage options, and additional development potential offers a rare opportunity on the Mainz real estate market.

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

Details of amenities

Baujahre der Gebäudeteile / Flächen der jeweiligen Geschosse:

- Erdgeschoss (EG): 1953 - ca. 51m² Gewerbefläche
- Obergeschoss (1. OG): 1954 - ca. 58m² Wohnfläche
- Obergeschoss (2. OG): 1884 - ca. 67m² Wohnfläche
- Dachgeschoss (DG): 1984 - ca. 21m² Wohnfläche

Heiztechnik – Gasthermen

- EG: Vaillant, Baujahr 2007
- OG: Vaillant, Baujahr 2002
- OG + DG: Vaillant, Baujahr 2012

Modernisierungsmaßnahmen gesamt

- Neue Türschlösser an allen Türen
- Erneuerung des Daches am Hofgebäude
- Alarmanlage von Verisure für Gebäude und Laden

Modernisierungen 2. Obergeschoss

- Neues Badezimmer
- Neue Tapeten und Anstrich in allen Räumen
- Neuer Fußboden in allen Räumen
- Küchendecke neu gestrichen
- Neue Außenjalousien am großen Balkonfenster sowie in der Küche, elektrisch steuerbar und per App aus der Ferne bedienbar

- Neue Rollladengurte
- Eingebauter Tresor
- Neue Einbauküche mit Bosch-Haushaltsgeräten
- Neuer Balkonbelag

Modernisierungen Dachgeschoss

- Neue Einbauküche
- Schallschutzwand zum Nachbarhaus
- Neuer Anstrich
- Neuer Balkonbelag
- Neue Wohnungseingangstür
- Neue Brandmelder

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

All about the location

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 liebenswerte 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 Autobahnbindung 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.

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com