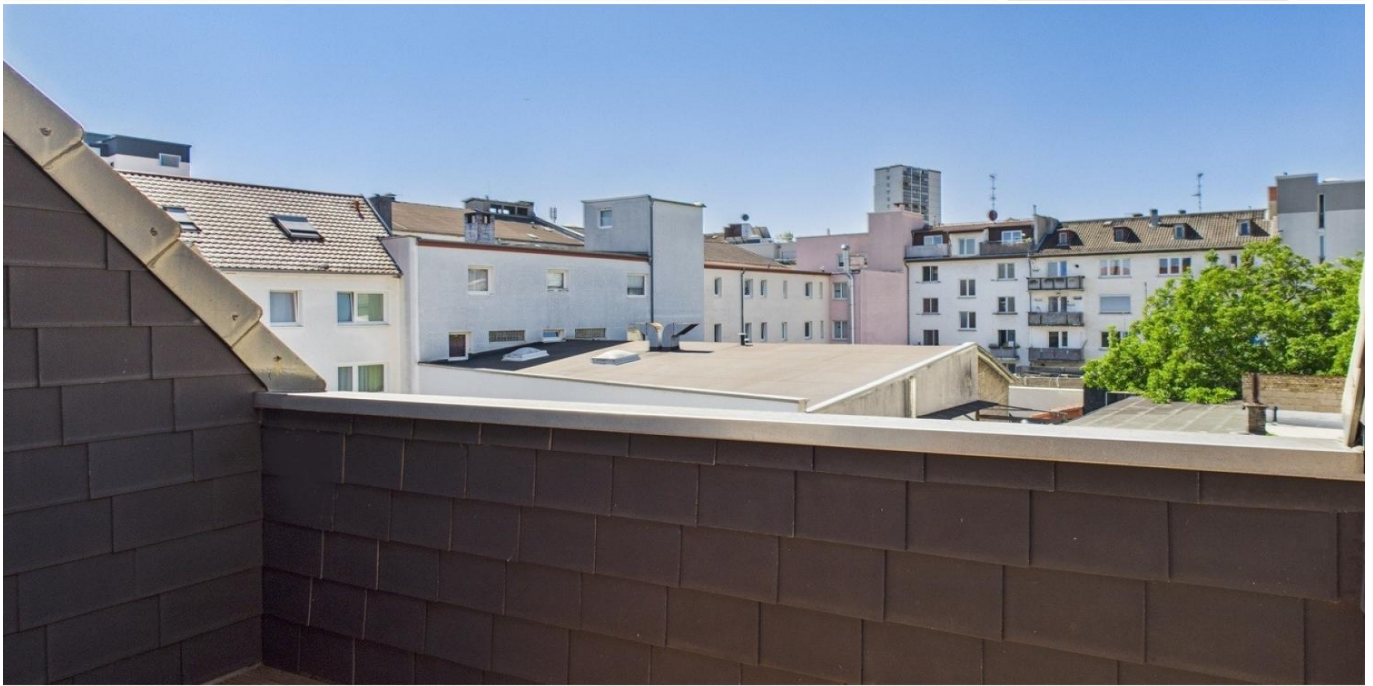


Mainz – Altstadt

## Casa multifamiliar independiente de 4 unidades y potencial de expansión en una ubicación céntrica

Número de propiedad: 25017002ci



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

PRECIO DE COMPRA: 945.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147,53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 146 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25017002ci
Superficie habitable	ca. 147,53 m <sup>2</sup>
Habitaciones	11
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	945.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 51.05 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 198 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	156.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.03.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



**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.

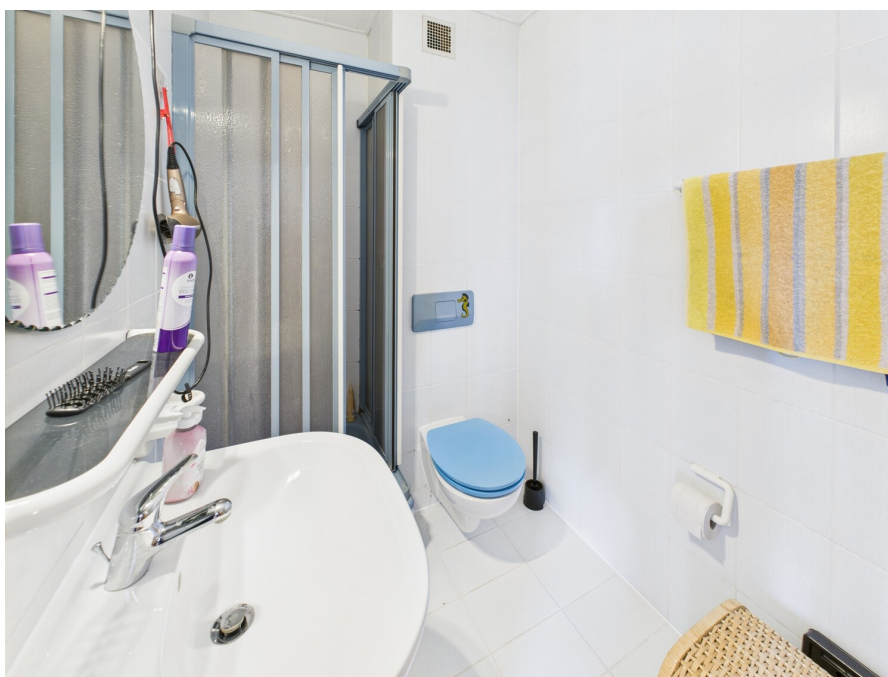
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





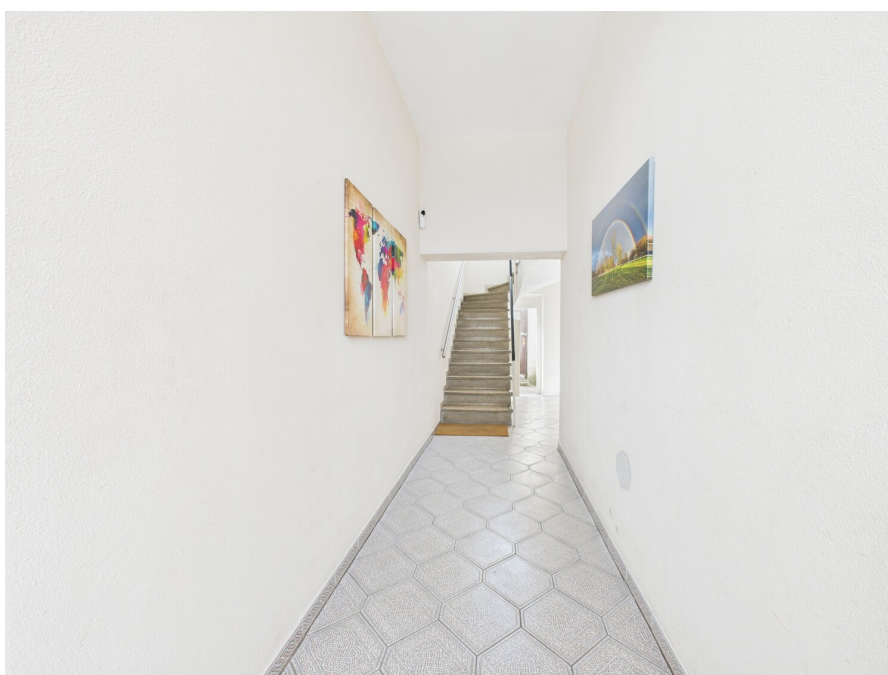
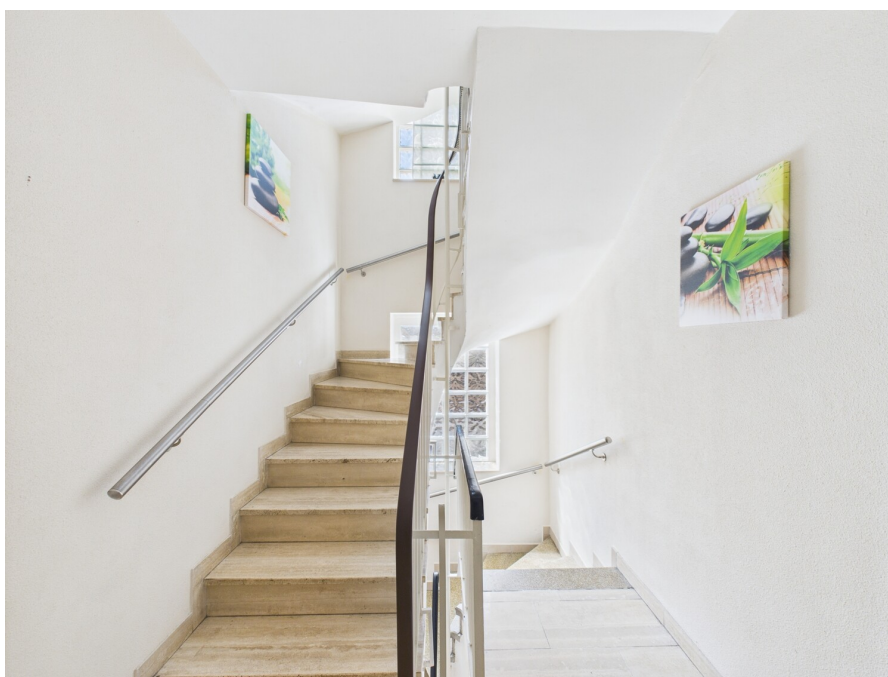
Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Una primera impresión

Ubicado en una ubicación céntrica de Maguncia, este edificio multifamiliar en perfecto estado se presenta como una inversión muy atractiva con diversas posibilidades de uso. La propiedad ofrece aproximadamente 198,58 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en tres viviendas en la primera y segunda planta, además del ático. Actualmente, 51,05 m<sup>2</sup> de la planta baja se destinan a locales comerciales, con la autorización correspondiente. Esta estructura permite tanto el alquiler completo como la ocupación parcial por parte de los propietarios, con el consiguiente potencial de mayor rentabilidad. Las viviendas impresionan por sus planos de planta bien diseñados, sus luminosas estancias y sus características únicas. La segunda planta, en particular, ha sido objeto de una profunda modernización en los últimos años: un baño completamente renovado, suelos nuevos, paredes recién empapeladas y pintadas, y una moderna cocina equipada con electrodomésticos Bosch de alta calidad. Las persianas exteriores eléctricas en la cocina y las ventanas del balcón, el nuevo suelo del balcón, una moderna puerta de entrada al apartamento y una caja fuerte integrada aumentan aún más el alto nivel de confort. También se ha instalado una nueva cocina equipada en el ático, y en todo el edificio, las ventanas de doble acristalamiento y una pared insonorizada adicional que lo separa de la casa vecina garantizan tranquilidad y eficiencia energética. La continua modernización de los últimos años garantiza un estado general impecable. Un aparcamiento para bicicletas en el patio trasero, una caseta de jardín y un garaje cercano, actualmente alquilado por 150 € al mes, completan la oferta. El potencial de desarrollo es particularmente atractivo: el espacioso ático probablemente ofrezca la posibilidad de crear una unidad residencial adicional tras obtener el permiso de obra necesario. Dado que ya existe una declaración de división en dos unidades residenciales y una comercial, también es posible la venta posterior de unidades individuales. Además, la propiedad puede quedar completamente desocupada a finales de año, lo que crea las condiciones ideales para reformas, renovaciones o nuevos alquileres de alta calidad. La excelente infraestructura, con poca distancia a tiendas, médicos, colegios y transporte público, hace de esta propiedad una ubicación muy solicitada. La combinación de una ubicación céntrica, una estructura modernizada, opciones de uso flexibles y un potencial de desarrollo adicional ofrece una oportunidad única en el mercado inmobiliario de Maguncia.

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Detalles de los servicios

Baujahre der Gebäudeteile / Flächen der jeweiligen Geschosse:

- Erdgeschoss (EG): 1953 - ca. 51m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Obergeschoss (1. OG): 1954 - ca. 58m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Obergeschoss (2. OG): 1884 - ca. 67m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss (DG): 1984 - ca. 21m<sup>2</sup> 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
- Neue Wohnungseingangstür
- Neue Brandmelder

Modernisierungen Dachgeschoss

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

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Otros datos

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 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 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.

Número de propiedad: 25017002ci - 55116 Mainz – Altstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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