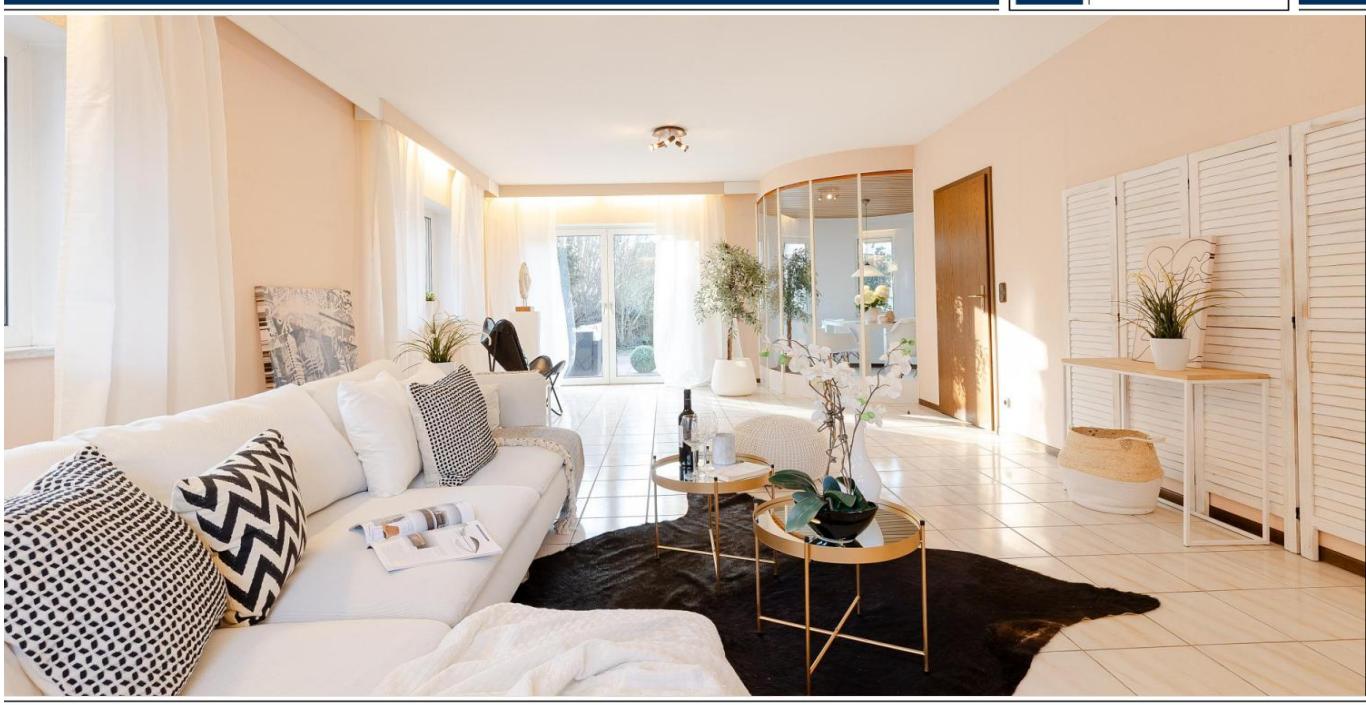


Mainz – Hechtsheim

Vielseitiges Wohnensemble für die große Familie (4 Einheiten) mit Potential in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 25017005ci



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017005ci	Prix d'achat	945.000 EUR
Surface habitable	ca. 409,64 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	12	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	7	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	5	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1989	Technique de construction	massif
Place de stationnement	5 x surface libre, 3 x Garage	Surface de plancher	ca. 196 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035	Consommation finale d'énergie	103.40 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



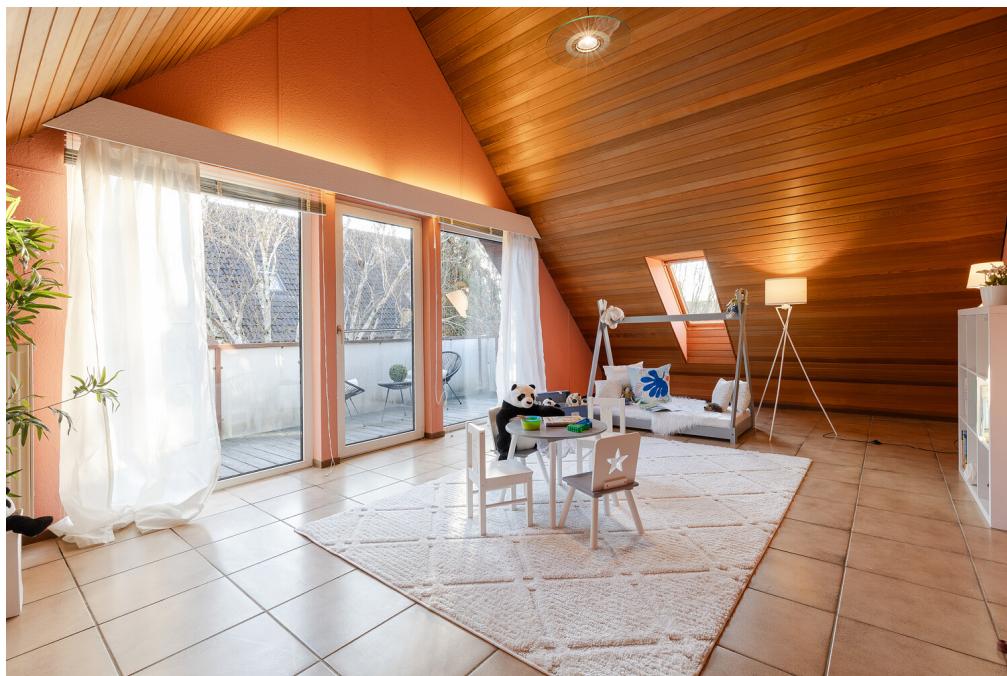
CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



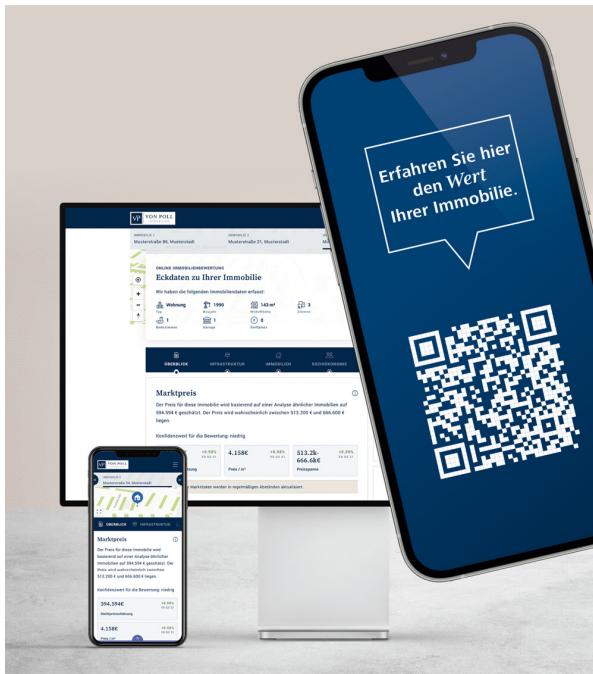
CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Une première impression

In begehrter Lage auf der Frankenhöhe präsentiert sich dieses attraktive, vielseitige Wohnensemble mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 410 m². 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.

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Tout sur l'emplacement

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. Stadtteilfeste 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.

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25017005ci - 55129 Mainz – Hechtsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com