

Mainz – Marienborn

# Großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern und vielseitigem Potenzial in Mainz-Marienborn

**CODE DU BIEN: 25017051**



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

**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

- 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: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017051	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 275,35 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1870		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 4 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	250.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

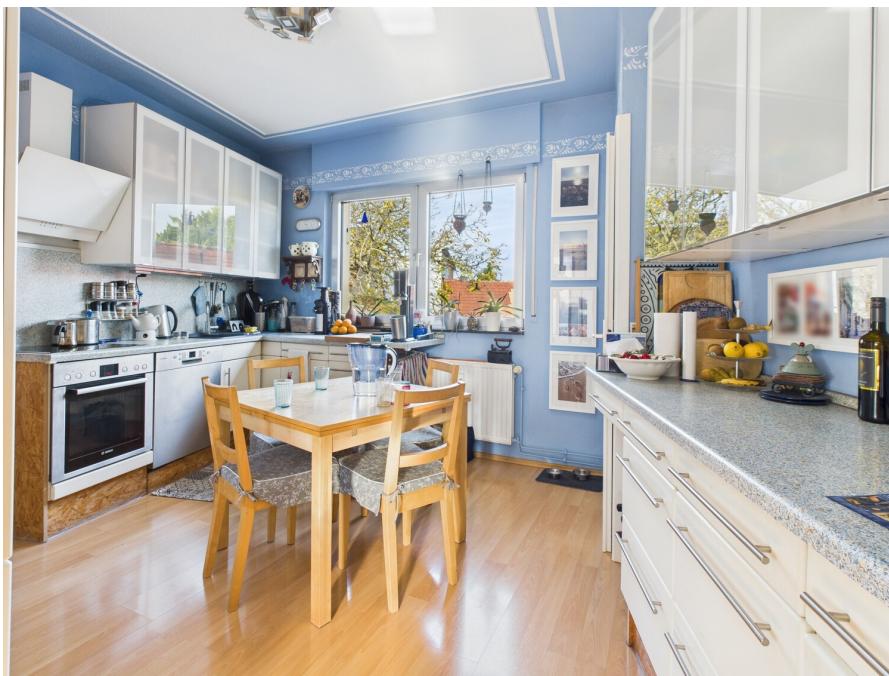
CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



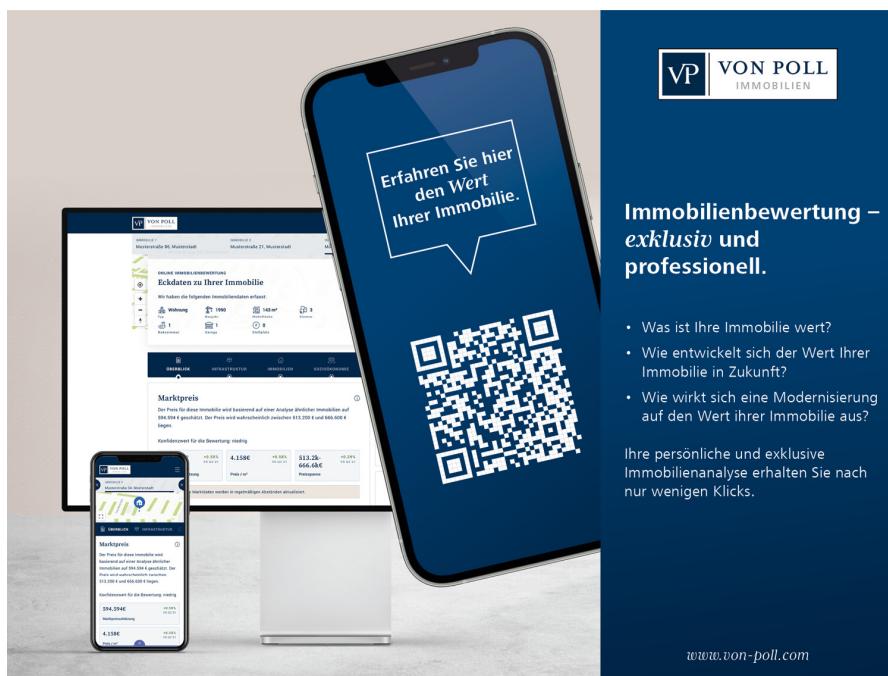
CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com



### 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.



CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

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

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Une première impression

Großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern und vielseitigem Potenzial in Mainz Marienborn

Im Herzen von Mainz Marienborn befindet sich diese besondere Liegenschaft auf einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Grundstück mit rund 846 Quadratmetern Fläche. Die Immobilie umfasst zwei eigenständige Wohnhäuser mit den Hausnummern 12 und 14, die ausschließlich gemeinsam veräußert werden. Beide Gebäude sind vermietet und erzielen direkte Mieteinnahmen. Gleichzeitig bieten sie interessante Optionen für Weiterentwicklung, Modernisierung oder eine mögliche Neubebauung nach behördlicher Abstimmung.

### Zuordnung und Überblick

Hausnummer 12 ist ein solide gebautes Zweifamilienhaus, dessen Ursprünge im Jahre 1870 liegen und das im Jahr 1968 erweitert wurde. Es verfügt über rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit Einbauküche, Tageslichtbad und einem gemütlichen Wohnbereich. Die darüberliegende Wohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im ersten Obergeschoss liegen eine helle Einbauküche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei gut nutzbare Zimmer, die durch modernisierte Dachfenster angenehm hell wirken. Ein zusätzliches Bad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Mieteinnahmen betragen monatlich 1.235,00 Euro inklusive zweier Carports. Die Küchen beider Wohnungen sind Eigentum der Mieter.

Hausnummer 14 ist ein traditionelles, straßenseitiges Einfamilienhaus aus der Zeit von 1870 mit einer Wohnfläche von 129,19 m<sup>2</sup>. Es ist nicht unterkellert und verfügt über eine klassische Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Auch in diesem Haus ist die Küche Eigentum der Mieter.

Das Haus ist vermietet und ergänzt das Gesamtobjekt als eigenständige Wohneinheit.

Beide Gasheizungen wurden in den Jahren 1989 und 2001 modernisiert. Für jedes Haus liegt ein eigener Energieausweis vor.

## Grundstück und Nebengebäude

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich eine große und vielseitig nutzbare Scheune. Sie bietet Platz für Hobbys, Handwerk, Lagerflächen oder kreative Nutzungsideen. Eine aktuelle Liegenschaftskarte des gesamten Grundstückes ist beigefügt, um Gebäudeanordnung und Nutzungspotenziale übersichtlich darzustellen.

## Potenzial und Perspektiven

Die beiden Häuser eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten der Weiterentwicklung. Von gezielten Modernisierungen über eine Umstrukturierung der Grundrisse bis hin zu einer möglichen Neubebauung mit mehreren Wohneinheiten ist vieles denkbar. Alle Varianten stehen selbstverständlich unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigungen.

## Lage und Infrastruktur

Die Lage in Mainz Marienborn überzeugt durch kurze Wege, eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt und ein gewachsenes, angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Détails des commodités

Objekt 12:

Zweifamilienhaus

Wohnfläche: 146,16

Drei Etagen

Nutzfläche: 62,44

Baujahr: 1870 Aufstockung und Ausbau Dachgeschoss 1968

Zwei vermietete Wohneinheiten

Einbauküche (Eigentum der Mieter)

Zwei Tageslichtbäder

Baujahr der Heizung: 1998

Heizungsart: Gas

Objekt 14:

Einfamilienhaus

Wohnfläche: 129,19 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 67,76 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1870

Zwei Etagen

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Eine vermietete Wohneinheit

Küche (Eigentum der Mieter)

Tageslichtbad

Baujahr der Heizung: 2001

Heizungsart: Gas

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in guter Lage von Mainz-Marienborn, in unmittelbarer Nähe zu den Nachbarorten Bretzenheim und Lerchenberg, wo u.a. das ZDF und der Glashersteller Schott ihren Sitz haben. Marienborn verbindet Stadtnähe (ca. 10 Autominuten) mit ländlichem Flair und ist daher nicht zuletzt für sein hochwertiges Obst bekannt. Aufgrund der guten Infrastruktur befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

### Verkehrsanbindung:

Züge des Regionalverkehrs fahren stündlich nach Mainz Hauptbahnhof und Alzey, morgens fährt ein Zug direkt nach Frankfurt Hauptbahnhof. Nach ca. 6 Minuten Fußweg erreichen Sie das Straßenbahnnetz. Mit den Linien 51 und 53 erreichen Sie den Mainzer Hauptbahnhof in weniger als 20 Minuten. Die Autobahnansbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet (nächster Anschluss 2 Minuten Fahrzeit) ist optimal. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 30 Autominuten, die Frankfurter Innenstadt ca. 40 Autominuten entfernt.

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 250.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODE DU BIEN: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## 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](mailto:mainz@von-poll.com)

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

---

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