

Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Solides, gepflegtes Sechsparteienhaus mit sieben Stellplätzen in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 26017002ci



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 451,2 m² • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 644 m²

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - 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: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26017002ci
Surface habitable	ca. 451,2 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Chambres à coucher	10
Salles de bains	6
Année de construction	1983
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	83.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

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

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

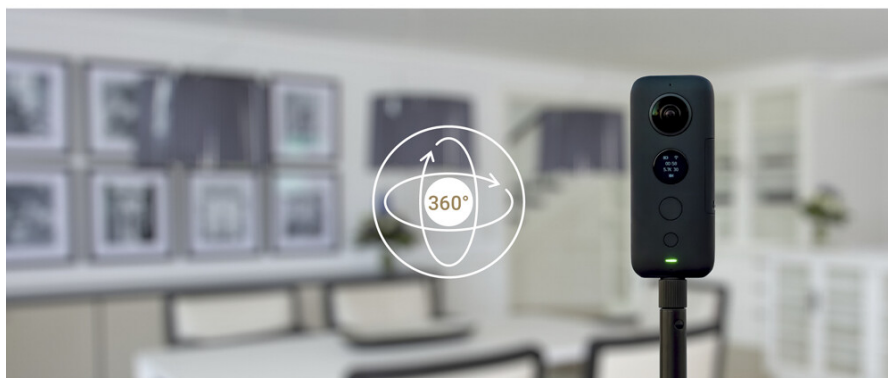
Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- 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

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

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Détails des commodités

- 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

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

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - Hechtsheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26017002ci - 55129 Mainz / Hechtsheim - 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