

Mainz – Weisenau

# Vielseitiges, charmantes Hausensemble mit drei Einheiten und Stadthaus mit Entwicklungspotenzial

???????? ??????????: 25017003ci



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

???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 152,97 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 142 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25017003ci	????? ???????	645.000 EUR
????????????	ca. 152,97 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	9		
???????????? ???	4		
????????			
????????	4	????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1967	??????	
		???????	????????, WC ????????????

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	03.07.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	210.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	????	??????????????	G
		????????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

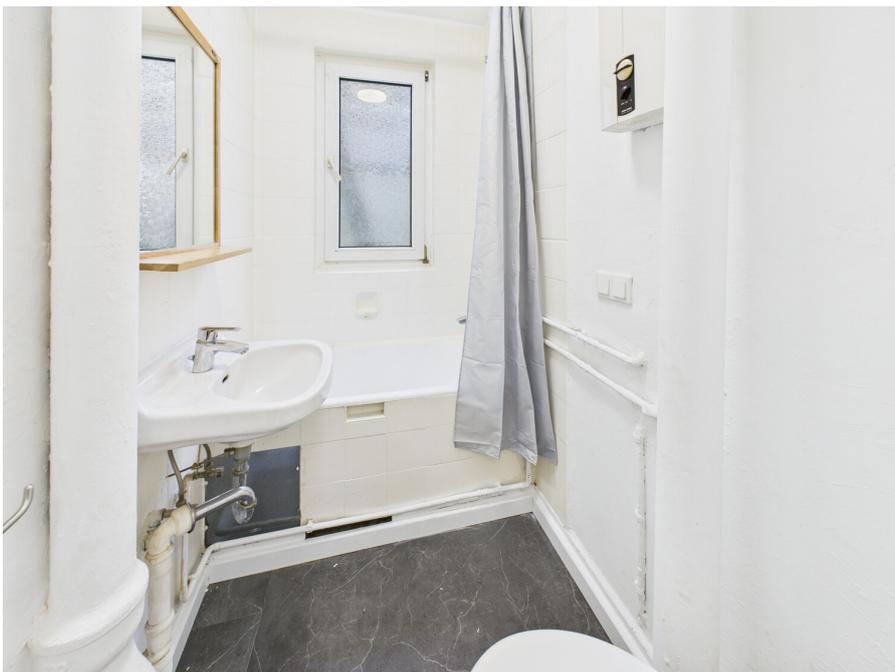
???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



??????? ???????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ????????



???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Immobilienensemble bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit zur Investition in ein flexibel nutzbares und langfristig entwicklungsfähiges Objekt in gefragter Lage. Die Liegenschaft besteht aus einem dreigeschossigen Haupthaus mit drei separaten Wohneinheiten sowie einem angrenzenden, zweigeschossigen Nebenhaus. Ein geschützter Innenhof mit Terrasse, mehreren Abstellräumen und einem überdachten Trockenplatz ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Nutzwert für Mieter.

Das Haupthaus ist derzeit größtenteils leerstehend: Die Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und im Dachgeschoss (ca. 31,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind kurzfristig bezugsbereit und können direkt vermietet werden. Die Etagen verfügen jeweils über eine Küche, zwei flexibel nutzbare Zimmer und ein Badezimmer – eine Konfiguration, die sich ideal für Etagenvermietung, Wohngemeinschaften oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte eignet. Eine möblierte Vermietung wäre auch denkbar. Die Obergeschosseinheit (ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ist derzeit noch vermietet wird aber in den kommenden Wochen freigestellt.

Das angrenzende Nebenhaus verfügt über eine Wohnfläche von 46,41 m<sup>2</sup>, ist derzeit vermietet und sorgt somit für eine stabile Einnahmequelle. Die derzeitige Kaltmiete beläuft sich auf 728,50 € und wird über einen vorliegenden Staffelmietvertrag jedes Jahr um 5 % zum 15.07. des jeweiligen Jahres angehoben.

Vier separate Abstellräume im Innenhof bieten zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyausrüstung – ein weiterer Pluspunkt bei der Mietergewinnung. In den vergangenen Jahren wurden gezielte Modernisierungen sowie Sanierungen vorgenommen. Gleichzeitig besteht weiteres Potenzial zur technischen und gestalterischen Aufwertung, was zusätzliche Wertsteigerungen möglich macht. Die solide Bausubstanz bildet hierfür eine perfekte Basis.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und Anbindung an das Stadtzentrum sowie an umliegende Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar – ein klarer Standortvorteil für Vermietung und nachhaltige Mieterbindung.

Insgesamt handelt es sich um ein renditestarkes und entwicklungsfähiges Objekt, das sowohl für Kapitalanleger mit kurzfristigem Cashflow-Interesse als auch für Investoren mit

längerfristigem Planungshorizont äußerst attraktiv ist. Die Kombination aus sofort vermietbaren Einheiten, gesicherter Mieteinnahme im Nebenhaus und zusätzlichem Entwicklungspotential macht diese Immobilie zu einer zukunftsfähigen Investition.

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

????????????????? ??? ??????????

Wohnflächen:

Haupthaus:

EG: ca. 37 m<sup>2</sup>

OG: ca. 37 m<sup>2</sup>

DG: ca. 31 m<sup>2</sup>

Stadthaus: ca. 46 m<sup>2</sup>

Baujahre:

1967: Keller, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, Abstellräume

1975-1985: Dachgeschoss, Nebenhaus

Modernisierungsmaßnahmen Haupthaus:

2019: Kernsanierung der Wohnungen im Dachgeschoss

2020: Kernsanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss

2024: Sanierung Dacheindeckung, Anschlüsse, Isolierung

2024: Fassadenreparaturen

2025: neuer Laminatboden und Anstrich der Türen und Wände im Erdgeschoss

Modernisierungsmaßnahmen Nebenhaus:

2003: Sanierung des Daches

2021: Wasserzuleitung der Küche neu

2022: Durchlauferhitzer Bad neu

??????? ???????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

??? ??? ??? ???????????

Mainz-Weisenau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und dennoch ruhigen und grünen Vorortes. Nur wenige Schritte vom Volkspark, dem idyllischen Rosengarten (der grünen Lunge von Mainz) oder dem beliebten Steinbruch entfernt, kann man zu jeder Jahreszeit farbenfrohe und belebende Spaziergänge unternehmen oder sich beim Joggen sportlich betätigen.

Ein buntes Spektrum an Vereinen, die musikalisch, kulturell, sportlich aber auch gesellschaftlich überzeugen, wird geboten. Darüber hinaus bietet Weisenau eine gute Infrastruktur mit diversen Ärzten, zwei Grundschulen, fünf Kindertagesstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A60 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten und die Wiesbadener Innenstadt in nur 20 Minuten. Die Haltestellen der Buslinien 62, 63, 65 und 92 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die Mainzer Innenstadt sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

??????? ???????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25017003ci - 55130 Mainz – Weisenau

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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