

Mainz – Altstadt

# Freigestelltes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten und Ausbaupotential in zentraler Lage der Stadt

????????? ??????????: 25017002aci



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

???? ??????: 945.000 EUR • ??????????: ca. 198,53 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 146 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                          |
|--------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|
| ???????? ????????? | 25017002aci               | ???? ?????       | 945.000 EUR              |
| ????????           | ca. 198,53 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision          |
| ????????           | 9                         |                  | beträgt 3,57 % (inkl.    |
| ?????????? ??      | 4                         |                  | MwSt.) des               |
| ????????           |                           |                  | beurkundeten             |
|                    |                           |                  | Kaufpreises              |
| ????????           | 3                         | ??????           | ??????                   |
| ???? ?????????     | 1953                      | ????????         |                          |
| ????? ?????????    | 1 x ?????                 | ?????????? ????? | ca. 51.05 m <sup>2</sup> |
|                    |                           | ??????????????   | ca. 198 m <sup>2</sup>   |
|                    |                           | ?????            |                          |
|                    |                           | ??????           | WC ???????????,          |
|                    |                           |                  | ??????????????           |
|                    |                           |                  | ????????, ????????       |

???????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

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

|                                                    |                                  |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ??????? ???????<br>??????????                                                | 156.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.03.2032                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1953           |

???????? ??: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



???????? ??: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



???????? ??: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ?????????



???????? ?????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



???????? ??: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ????????



**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?

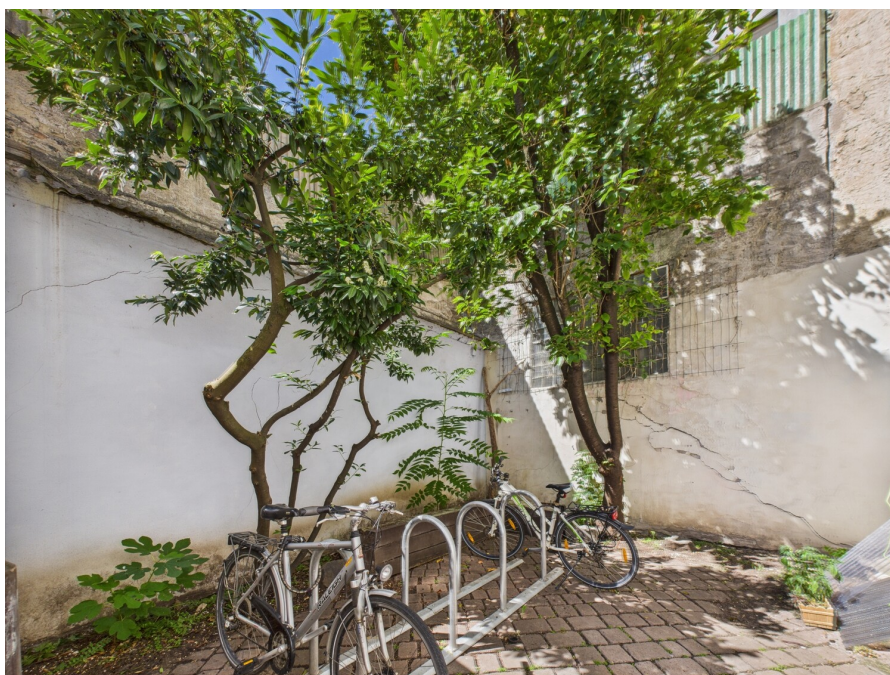
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



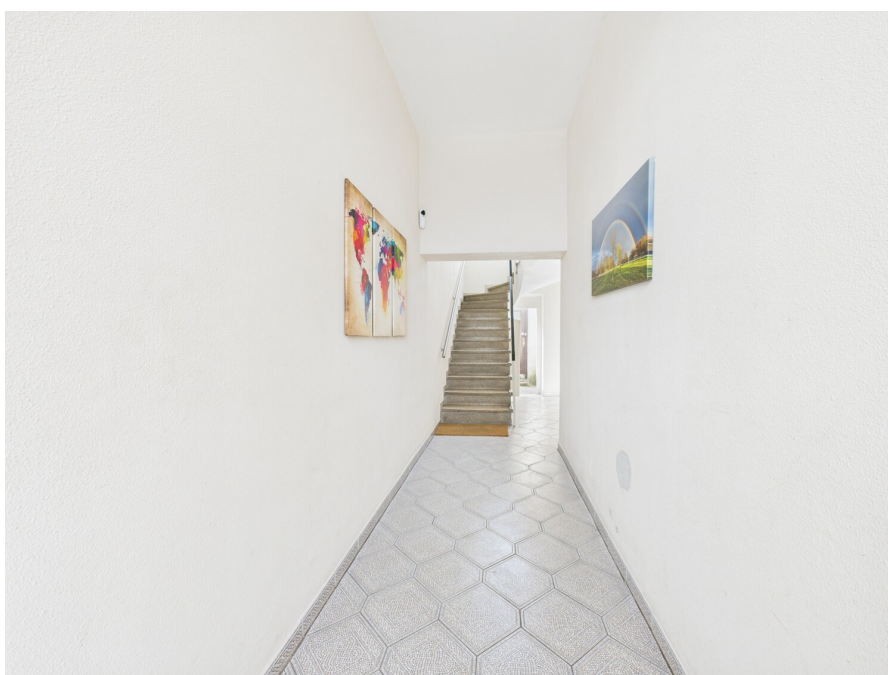
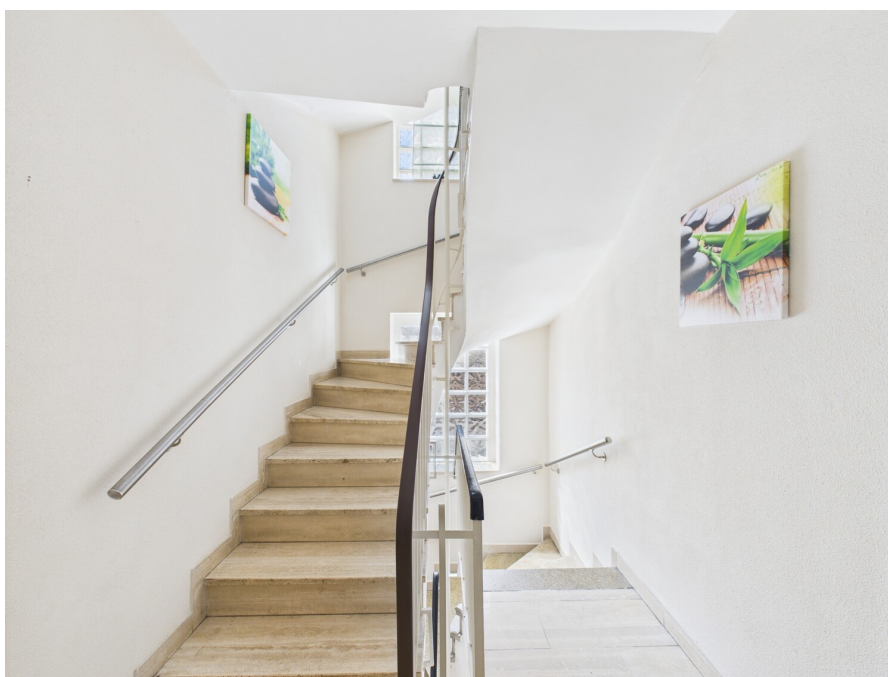
???????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ?????????



???????? ??: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

?? ????????



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 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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

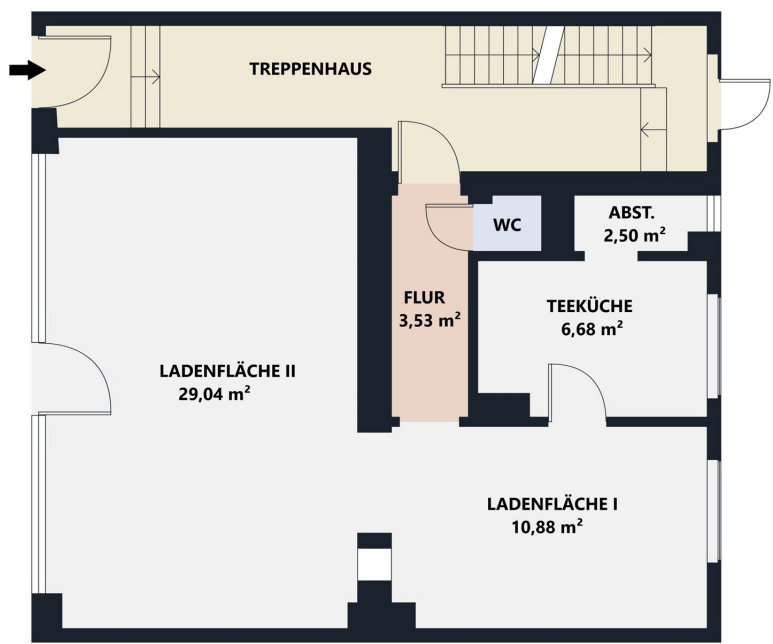
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

**T.: 06131 - 97 204 0**

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

??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## ??? ?????? ?????????

In zentraler Innenstadtlage von Mainz präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als äußerst attraktive Investition mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Wohnfläche von rund 198,58 m<sup>2</sup> befinden sich in der Immobilie drei Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Aktuell werden 51,05 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss als Gewerbefläche genutzt und sind in dieser Weise genehmigt. Diese Struktur ermöglicht sowohl eine vollständige Vermietung als auch eine teilweise Eigennutzung – mit entsprechendem Potenzial zur Renditesteigerung.

Die Wohneinheiten überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und individuellen Ausstattungsdetails. Besonders im 2. Obergeschoss wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert: ein vollständig erneuertes Badezimmer, neue Bodenbeläge, frisch tapezierte und gestrichene Wände sowie eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten. Elektrisch steuerbare Außenjalousien an Küche und Balkonfenster, ein neuer Balkonbelag, eine moderne Wohnungseingangstür sowie ein integrierter Tresor unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Auch im Dachgeschoss wurde eine neue Einbauküche installiert, und im gesamten Gebäude sorgen doppelt verglaste Fenster sowie eine zusätzliche Schallschutzwand zum Nachbarhaus für Ruhe und Energieeffizienz. Die kontinuierliche Modernisierung in den letzten Jahren gewährleistet einen gepflegten Gesamtzustand.

Ein Fahrradabstellplatz im Hinterhof, ein Geräteschuppen sowie einer unweit gelegener Garage, die derzeit für 150 € monatlich vermietet ist, runden das Angebot ab. Besonders interessant ist das Entwicklungspotenzial: Der großzügige Dachboden bietet höchstwahrscheinlich die Möglichkeit, nach Einholung der notwendigen Baugenehmigung, eine weitere Wohneinheit auszubauen. Da bereits eine Teilungserklärung in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit vorliegt, ist auch ein späterer Einzelverkauf realisierbar. Zudem kann die Immobilie bis Ende des Jahres vollständig freigestellt werden, wodurch sich optimale Voraussetzungen für Renovierung, Sanierung oder hochwertige Neuvermietung ergeben.

Die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Liegenschaft zu einer besonders gefragten Adresse. Die Kombination aus zentraler Lage, modernisierter Substanz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Ausbaupotenzial bietet eine seltene Gelegenheit auf dem Mainzer Immobilienmarkt.

??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

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

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

??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

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

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.

??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

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

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.

??????? ?????????: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

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

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

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)

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

---

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