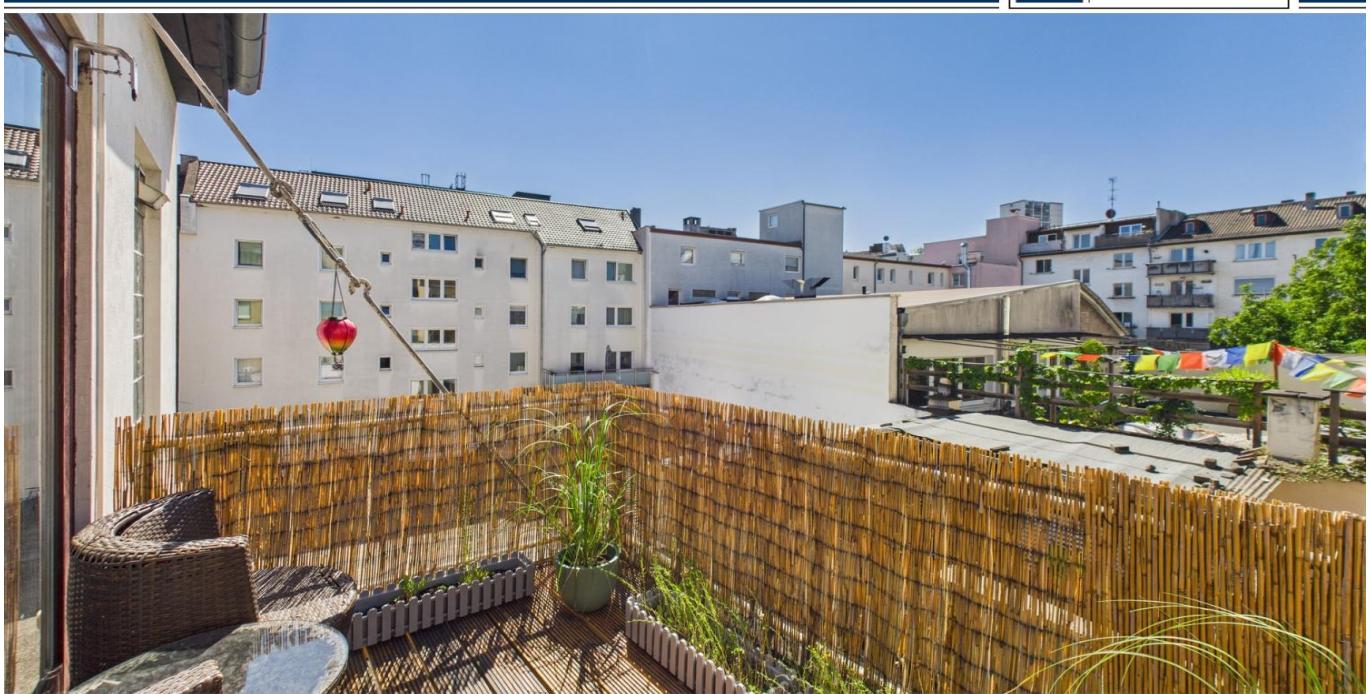


Mainz – Altstadt

## Zwei moderne Wohnungen mit Balkon in zentraler Lage

????????? ??????????: 25017047



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

????? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 89,17 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 146 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ??? ????

????????? ??????????	25017047	????? ???????	429.000 EUR
???????????	ca. 89,17 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
????? ??????????????	1984		Kaufpreises
		???????	???????
		???????????	WC ????????????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	156.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.03.2032	???????????	
???????????????????		???????????	E
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1953
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



????????? ?????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Marktpreis

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt ermittelt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 686.800 € liegen.

Konditionen für die Bewertung: niedrig

294.300€  
4.130€/m²  
14.500€/a  
113.2k-666.4k€  
Pauschal

Marktpreis

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt ermittelt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 686.800 € liegen.

Konditionen für die Bewertung: niedrig

294.300€  
4.130€/m²  
14.500€/a  
113.2k-666.4k€  
Pauschal

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)

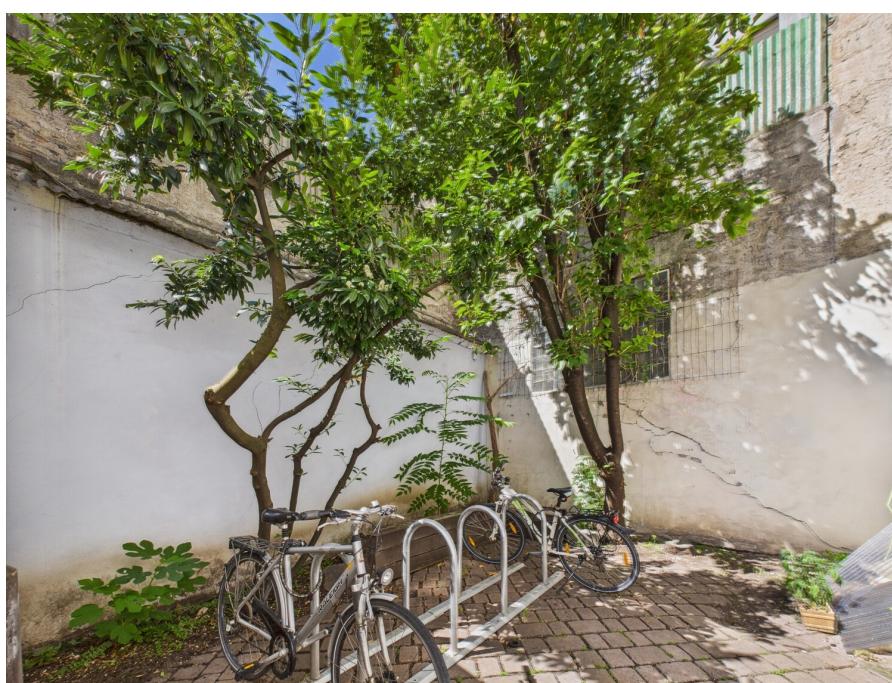
???????? ?????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



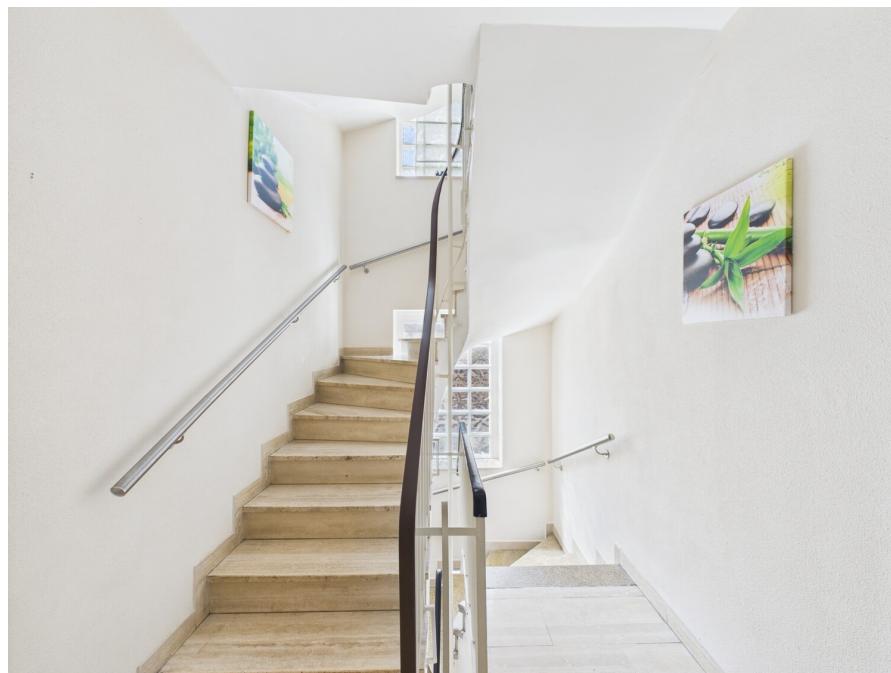
???????? ?????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



????????? ?????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

?? ???????



## 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)

???????? ?????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

## ??? ????

Die beiden oberen Etagen dieses Mehrfamilienhauses wurden 1984 neu aufgebaut und 2025 umfassend renoviert.

Im 2. Obergeschoß erstreckt sich auf ca. 67 m<sup>2</sup> eine offen gestaltete Wohnebene, die mit einem wohnlichen Wohn- und Essbereich, einer integrierten Einbauküche sowie einem offen gehaltenen Schlaf- oder Arbeitsbereich überzeugt – ein stimmiges Raumkonzept mit loftartigem Charakter. Des weiteren verfügt diese Etage über ein modernes, großzügiges Badezimmer. Der in 2025 mit neuem Holzboden ausgestattete Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof, lädt zum Entspannen im Freien ein.

Im Zuge der Renovierung in 2025 wurden unter anderem Bodenbeläge erneuert, neu tapeziert, der Balkonbelag ersetzt, Rollladengurte überarbeitet und eine hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten eingebaut. Zusätzlich wurden Außenjalousien erneuert.

Das 3. Obergeschoß erweitert das Angebot um eine separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 21?m<sup>2</sup> Wohnfläche – ausgestattet mit einem hell gefliesten Bad, praktischer Küchenzeile aus 2025 und eigener Balkonfläche, die ebenfalls 2025 mit neuem Holzboden ausgestattet wurde. Ideal für Singles, Pendler oder als clevere Kapitalanlage. Direkt angrenzend befindet sich eine großzügige Dachbodenfläche, die beiden Einheiten ausreichend Platz und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner bietet.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof mit Fahrradabstellmöglichkeiten komplettieren das Angebot. Beide Wohnungen werden leer übergeben.

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die eine gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort und zentraler Stadtlage suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ?????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

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

Heiztechnik – Gastherme

- OG + DG: Vaillant, Baujahr 2012

Renovierungsmaßnahmen gesamt in 2025

- Neue Türschlösser an allen Türen
- Erneuerung des Daches am Hofgebäude

Renovierungen 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 (mit Fernbedienung)
  - Neue Markise über Fernbedienung steuerbar
  - Neue Rollladengurte
  - Eingebauter Tresor
  - Neue Einbauküche mit Bosch-Haushaltsgeräten (2025)
  - Neuer Echtholzbalkonbelag (2025)
  - Neue Brandmelder
- Renovierungen Dachgeschoss
- Neue Einbauküche (2025)
  - Schallschutzwand zum Nachbarhaus
  - Neuer Anstrich
  - Neuer Echtholzbalkonbelag (2025)
  - Neue Wohnungseingangstür
  - Neue Brandmelder
  - Außenjalousien

????????? ?????????: 25017047 - 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 liebenswerte 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 Autobahnbindung 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.

????????? ?????????: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

????????? ?????????: 25017047 - 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)