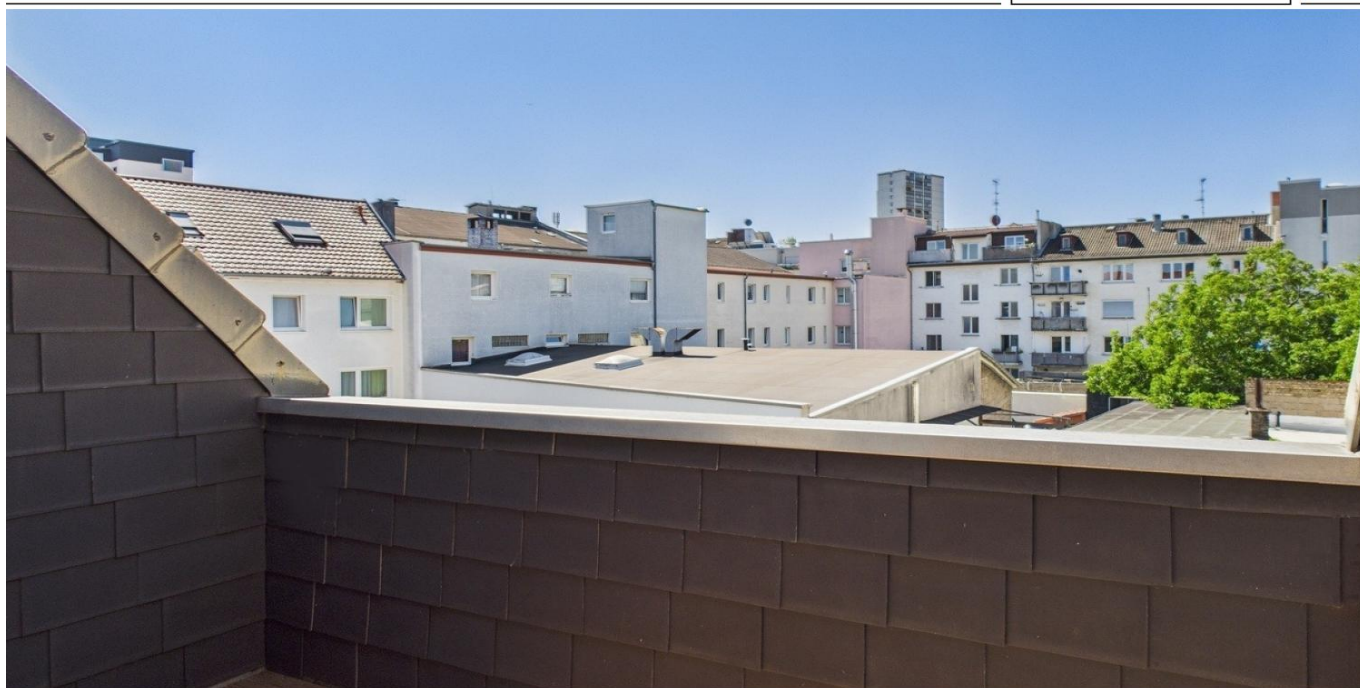


Mainz – Altstadt

## 4 lakásos, bővítési lehetőséggel rendelkező, különálló, többlakásos ház a város központi részén

VP azonosító: 25017002aci



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

VÉTELÁR: 945.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 146 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25017002aci
Hasznos lakótér	ca. 198,53 m <sup>2</sup>
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1953
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	945.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 51.05 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 198 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	156.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.03.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



**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?

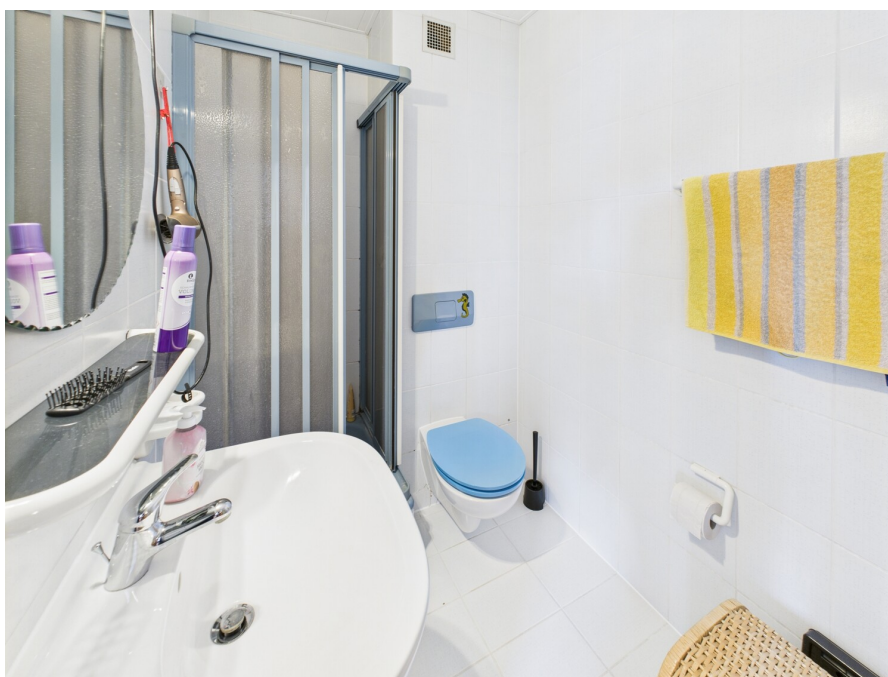
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



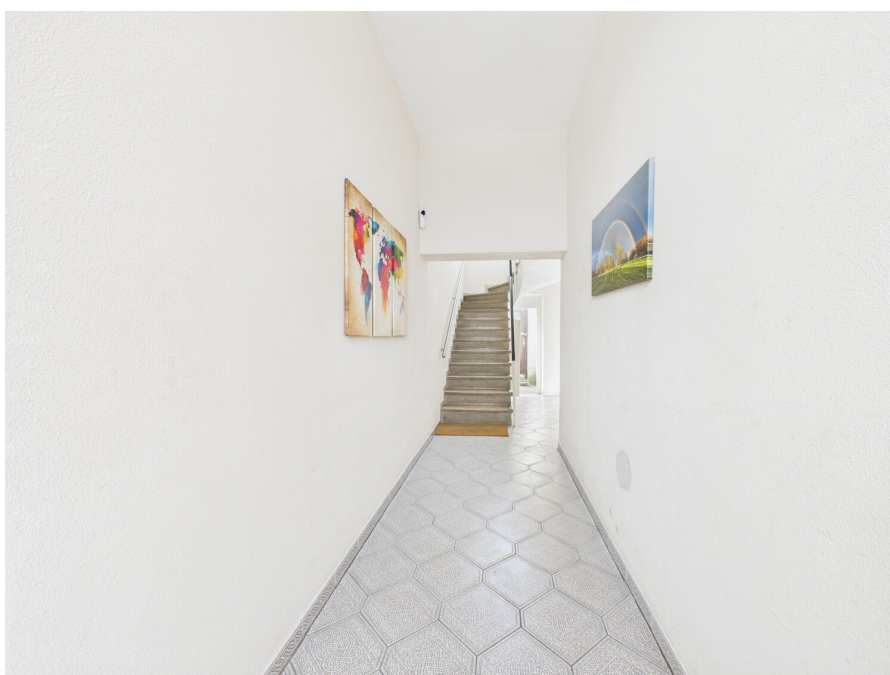
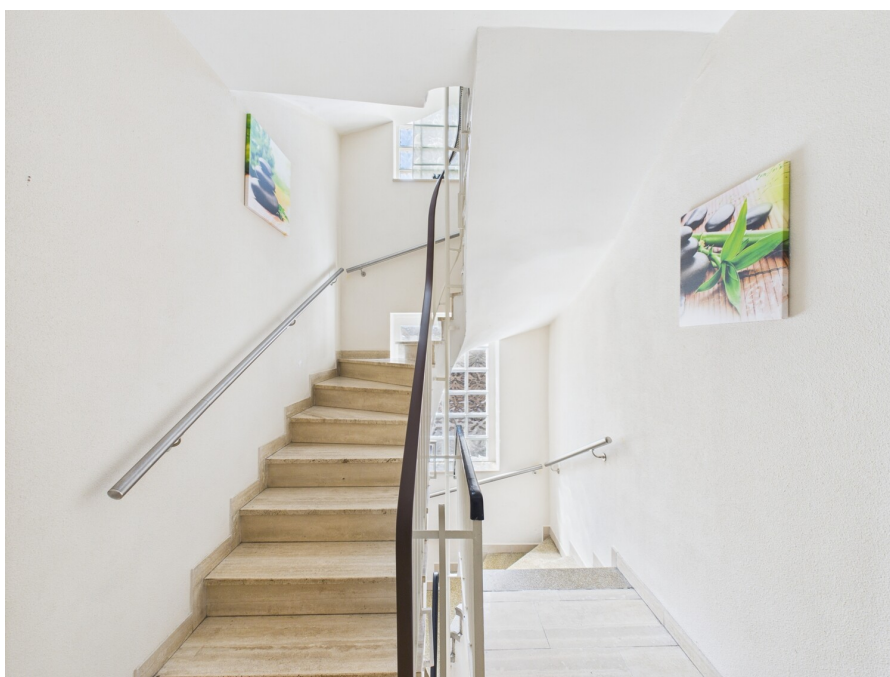
VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az ingatlan

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.

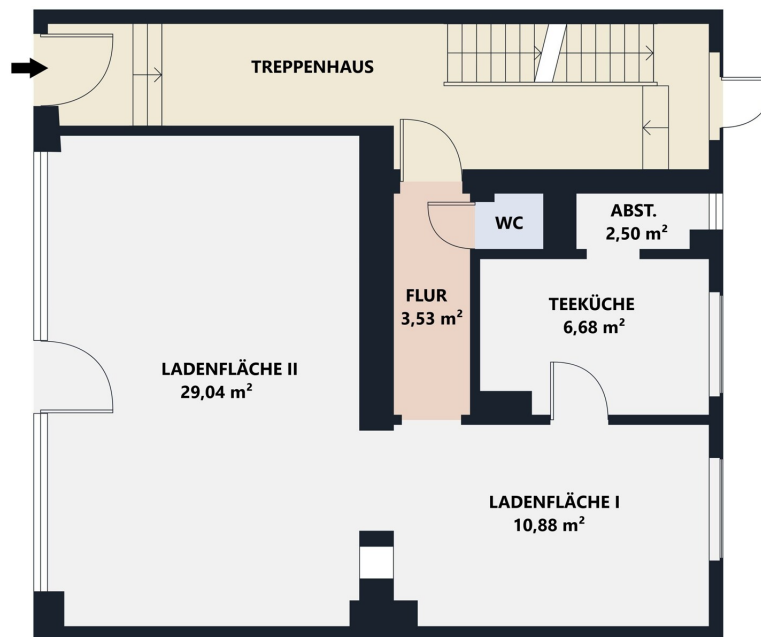
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

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

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

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Az első benyomás

Mainz belvárosában található ez a jól karbantartott többlakásos épület, amely rendkívül vonzó befektetésnek ígérkezik, változatos felhasználási lehetőségekkel. Az ingatlan körülbelül 198,58 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely három lakóegységből áll az első és a második emeleten, valamint a tetotérből. Jelenleg a földszinten 51,05 m<sup>2</sup>-t használnak üzlethelyiségként, és erre a célra engedélyezték. Ez a szerkezet lehetővé teszi mind a teljes bérbeadást, mind a részleges saját tulajdonú lakást – a megnövekedett hozam lehetőségével. A lakóegységek jól megtervezett alaprajzokkal, világos szobákkal és egyedi jellemzőkkel nyugodnak le. Különösen a második emelet esett át az elmúlt években jelentős modernizáción: teljesen felújított fürdőszoba, új padlóburkolat, frissen tapétázott és festett falak, valamint modern, beépített konyha kiváló minőségű Bosch készülékekkel. Az elektromos működtetésű külső redőnyök a konyha- és erkélyablakokon, az új erkélyburkolat, a modern lakásbejárat ajtó és a beépített széf tovább fokozza a magas szintű lakhatási kényelmet. A tetotérben új, beépített konyha került beépítésre, az épületben pedig dupla üvegezésű ablakok és egy további, a szomszédos háztól elválasztó hangszigetelt fal biztosítja a nyugalmat és az energiahatékonyságot. Az elmúlt évek folyamatos modernizációja garantálja a jó általános állapotot. A hátsó udvarban kerékpártároló, egy kerti fészer és egy közeli garázs, amelyet jelenleg havi 150 euróért bérelnek, teszi teljessé a kínálatot. A fejlesztési potenciál különösen vonzó: a tágas tetotér valószínűleg lehetőséget kínál egy további lakóegység kialakítására a szükséges építési engedély megszerzése után. Mivel már létezik egy két lakóegységre és egy kereskedelmi egységre vonatkozó felosztási nyilatkozat, az egyes egységek későbbi értékesítése is megvalósítható. Ezenkívül az ingatlan az év végére teljesen kiköltözheto, ideális feltételeket teremtve felújításhoz, felújításhoz vagy kiváló minőségű új bérbeadáshoz. A kiváló infrastruktúra, a boltok, orvosok, iskolák és a tömegközlekedés rövid távolságával, rendkívül keresett címmé teszi ezt az ingatlant. A központi elhelyezkedés, a modernizált szerkezet, a rugalmas felhasználási lehetőségek és a további fejlesztési potenciál kombinációja ritka lehetőséget kínál a mainzi ingatlanpiacon.

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25017002aci - 55116 Mainz – Altstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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