

Mainz - Oberstadt

# Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit schönem Garten und Tiefgaragenstellplatz in begehrter Lage

VP azonosító: 26017038



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,44 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

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

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 26017038                 |
| Hasznos lakótér | ca. 85,44 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 2011                     |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 395.000 EUR                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.05.2032 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 56.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2011                |

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt

## 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)



## 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](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Az ingatlan

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: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Az elso benyomás

Diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 und überzeugt auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Raumkonzept sowie einem attraktiven Außenbereich. Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit einer langfristigen Eigennutzungsperspektive eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und besticht durch seine angenehme Größe sowie den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und viel natürliches Tageslicht.

Die separate, mieter eigene Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Wohnkomfort. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und fügt sich ebenso wie die gepflegte Ausstattung harmonisch in den durchdachten Grundriss ein.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum im Untergeschoss sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 935,- € zzgl. 50,- € für den Tiefgaragenstellplatz, was jährlichen Mieteinnahmen von 11.820,- € entspricht.

Die gelungene Kombination aus moderner Wohnqualität, durchdachtem Grundriss, Terrasse mit Gartenanteil und bestehendem Mietverhältnis macht diese Wohnung zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Részletes felszereltség

- barrierefreie Erdgeschosswohnung
- großzügige Terrasse mit schön angelegtem Garten
- helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- offener Wohn-/ Essbereich
- hochwertige Parkettböden
- praktisches Gäste-WC
- Waschmaschinenraum im Untergeschoss
- Keller
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet seit 2012 für 935,-€ Monat zzgl. 50,-€ Stellplatz
- Mieteinnahmen p.a. 11.820,-€

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## Minden a helyszínról

Der Stadtteil Zahlbach, mittlerweile in Bretzenheim und Oberstadt aufgegliedert, gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt Mainz. Diese Lage bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und trotzdem ruhigen, grünen Standorts.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Johannes Gutenberg-Universität Mainz sowie zur Universitätsmedizin der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, die den Standort sowohl für Studierende als auch für Mitarbeitende in Wissenschaft und Medizin äußerst attraktiv macht. Ein Hallenbad, mehrere Kneipen und Restaurants sowie ein intaktes Vereinsleben laden zu allerhand Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, diverse Ärzte und Supermärkte erleichtern vor allem für Familien den Alltag.

### Verkehrsanbindung

Die Autobahnanschlussstelle zur A 60 (Mainzer Ring) befindet sich über die Pariser Straße nur wenige Minuten entfernt. Die Mainzer Innenstadt erreicht man mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt sowie den Rhein-Main-Flughafen in knapp 25 Minuten. Über die Rheinhessenstraße gelangen sie in kürzester Zeit in das schöne Weinanbaugebiet Rheinhessen mit seinem großen Freizeitangebot.

Über mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen erreichen sie in wenigen Minuten die Mainzer Innenstadt und den Hauptbahnhof.

**VP azonosító: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## **További információ / adatok**

**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: 26017038 - 55131 Mainz - Oberstadt**

## 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)**