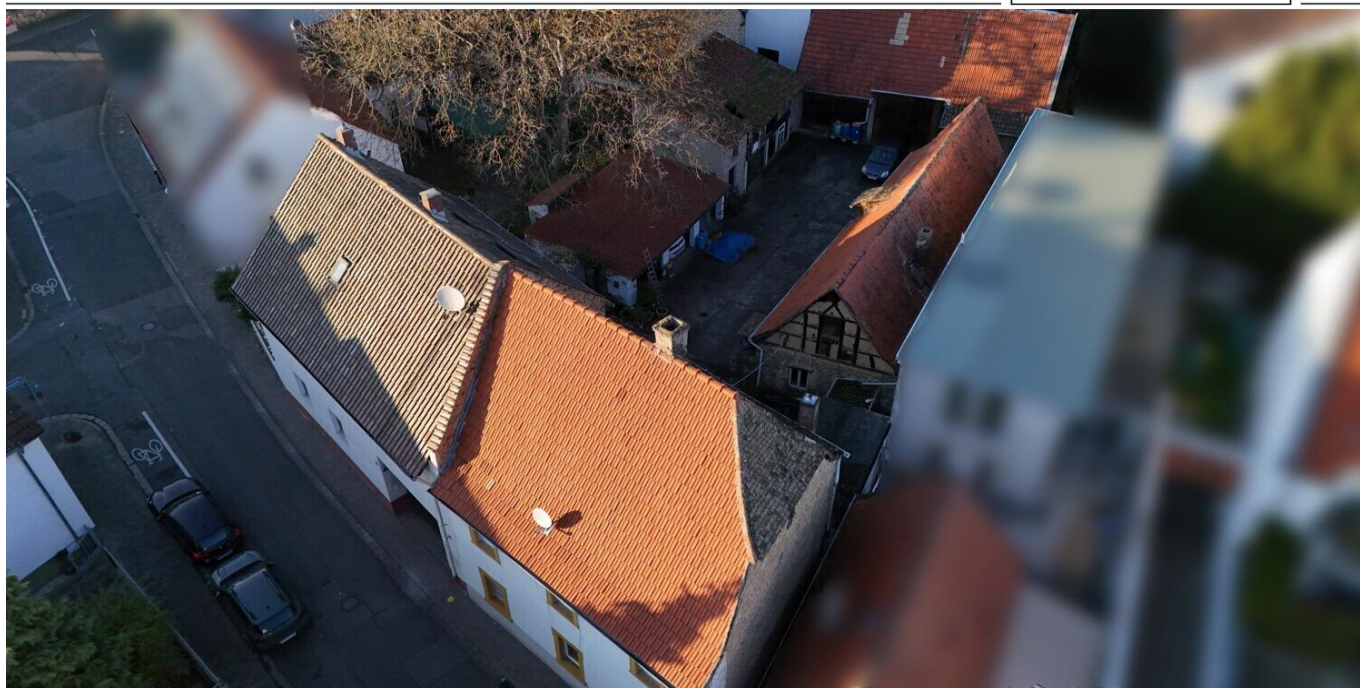


Mainz – Marienborn

# Großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern und vielseitigem Potenzial in Mainz-Marienborn

Número da propriedade: 25017051



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 275,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 846 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25017051
Área	ca. 275,35 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1870
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	695.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	250.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Uma primeira impressão

Großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern und vielseitigem Potenzial in Mainz Marienborn

Im Herzen von Mainz Marienborn befindet sich diese besondere Liegenschaft auf einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Grundstück mit rund 846 Quadratmetern Fläche. Die Immobilie umfasst zwei eigenständige Wohnhäuser mit den Hausnummern 12 und 14, die ausschließlich gemeinsam veräußert werden. Beide Gebäude sind vermietet und erzielen direkte Mieteinnahmen. Gleichzeitig bieten sie interessante Optionen für Weiterentwicklung, Modernisierung oder eine mögliche Neubebauung nach behördlicher Abstimmung.

### Zuordnung und Überblick

Hausnummer 12 ist ein solide gebautes Zweifamilienhaus, dessen Ursprünge im Jahre 1870 liegen und das im Jahr 1968 erweitert wurde. Es verfügt über rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit Einbauküche, Tageslichtbad und einem gemütlichen Wohnbereich. Die darüberliegende Wohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im ersten Obergeschoss liegen eine helle Einbauküche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei gut nutzbare Zimmer, die durch modernisierte Dachfenster angenehm hell wirken. Ein zusätzliches Bad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Mieteinnahmen betragen monatlich 1.235,00 Euro inklusive zweier Carports. Die Küchen beider Wohnungen sind Eigentum der Mieter.

Hausnummer 14 ist ein traditionelles, straßenseitiges Einfamilienhaus aus der Zeit von 1870 mit einer Wohnfläche von 129,19 m<sup>2</sup>. Es ist nicht unterkellert und verfügt über eine klassische Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Auch in diesem Haus ist die Küche Eigentum der Mieter.

Das Haus ist vermietet und ergänzt das Gesamtobjekt als eigenständige Wohneinheit.

Beide Gasheizungen wurden in den Jahren 1989 und 2001 modernisiert. Für jedes Haus liegt ein eigener Energieausweis vor.

### Grundstück und Nebengebäude

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich eine große und vielseitig nutzbare Scheune. Sie bietet Platz für Hobbys, Handwerk, Lagerflächen oder kreative Nutzungsideen. Eine aktuelle Liegenschaftskarte des gesamten Grundstückes ist beigelegt, um Gebäudeanordnung und Nutzungspotenziale übersichtlich darzustellen.

### Potenzial und Perspektiven

Die beiden Häuser eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten der Weiterentwicklung. Von gezielten Modernisierungen über eine Umstrukturierung der Grundrisse bis hin zu einer möglichen Neubebauung mit mehreren Wohneinheiten ist vieles denkbar. Alle Varianten stehen selbstverständlich unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigungen.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage in Mainz Marienborn überzeugt durch kurze Wege, eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt und ein gewachsenes, angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.



Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## Detalhes do equipamento

Objekt 12:

Zweifamilienhaus

Wohnfläche: 146,16

Drei Etagen

Nutzfläche: 62,44

Baujahr: 1870 Aufstockung und Ausbau Dachgeschoss 1968

Zwei vermietete Wohneinheiten

Einbauküche (Eigentum der Mieter)

Zwei Tageslichtbäder

Baujahr der Heizung: 1998

Heizungsart: Gas

Objekt 14:

Einfamilienhaus

Wohnfläche: 129,19 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 67,76 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1870

Zwei Etagen

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Eine vermietete Wohneinheit

Küche (Eigentum der Mieter)

Tageslichtbad

Baujahr der Heizung: 2001

Heizungsart: Gas

**Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn**

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in guter Lage von Mainz-Marienborn, in unmittelbarer Nähe zu den Nachbarorten Bretzenheim und Lerchenberg, wo u.a. das ZDF und der Glashersteller Schott ihren Sitz haben. Marienborn verbindet Stadtnähe (ca. 10 Autominuten) mit ländlichem Flair und ist daher nicht zuletzt für sein hochwertiges Obst bekannt. Aufgrund der guten Infrastruktur befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden.

### Verkehrsanbindung:

Züge des Regionalverkehrs fahren stündlich nach Mainz Hauptbahnhof und Alzey, morgens fährt ein Zug direkt nach Frankfurt Hauptbahnhof.  
Nach ca. 6 Minuten Fußweg erreichen Sie das Straßenbahnnetz. Mit den Linien 51 und 53 erreichen Sie den Mainzer Hauptbahnhof in weniger als 20 Minuten.  
Die Autobahnanbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet (nächster Anschluss 2 Minuten Fahrzeit) ist optimal. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 30 Autominuten, die Frankfurter Innenstadt ca. 40 Autominuten entfernt.

Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 250.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



Número da propriedade: 25017051 - 55127 Mainz – Marienborn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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