Mainz – Altstadt

# Zwei moderne Wohnungen mit Balkon in zentraler Lage

***Número da propriedade: 25017047***

**PREÇO DE COMPRA:** 429.000 EUR • **ÁREA:** ca. 89,17 m² • **QUARTOS:** 3 • **ÁREA DO TERRENO:** 146 m²

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**


- 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: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25017047 |
| Área | ca. 89,17 m² |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1984 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 429.000 EUR |
| Apartamento | Piso |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 14.03.2032 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 156.10 kWh/m²a |
| Classificação energética | E |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1953 |

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

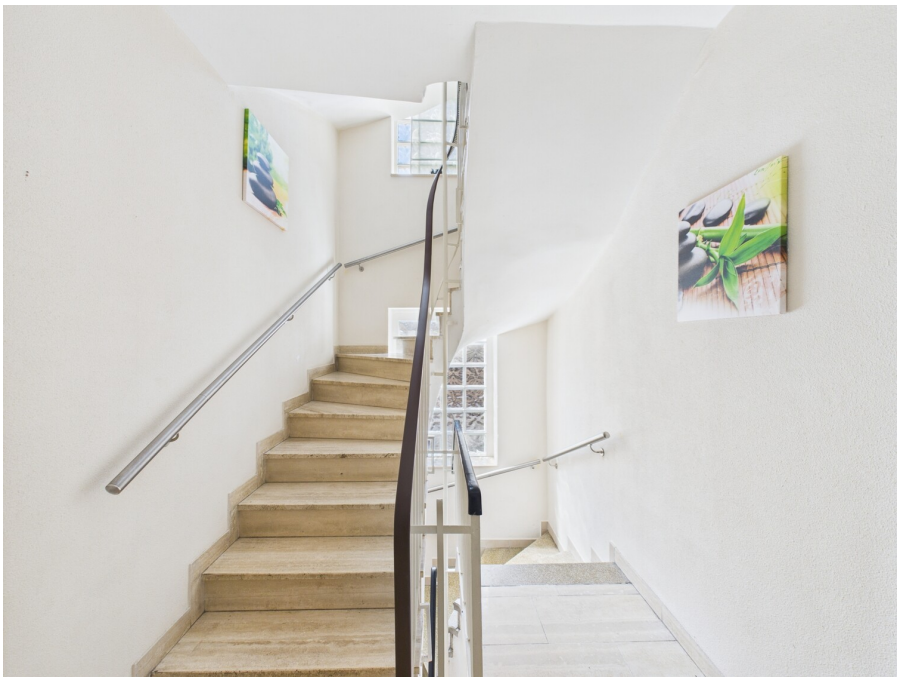
# O imóvel

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# 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 | *www.von-poll.com/mainz*

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Uma primeira impressão

Die beiden oberen Etagen dieses Mehrfamilienhauses wurden 1984 neu aufgebaut und 2025 umfassend renoviert.
Im 2. Obergeschoss erstreckt sich auf ca. 67 m² 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?m² 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.

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Tudo sobre a localização

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 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.

**Número da propriedade: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 156.10 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25017047 - 55116 Mainz – Altstadt**

# 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

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

www.von-poll.com