

Mainz – Mombach

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Kellerraum - für Kapitalanleger oder Selbstnutzer

Objektnummer: 24017043



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017043
Wohnfläche	ca. 53,8 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1952

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	84.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**VP 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)

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Wohnung, gelegen im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1952, besticht durch ihre gute Raumaufteilung und die ruhige Lage. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 53.8 m<sup>2</sup> verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer und erfreuen Singels, Paar oder eine kleine Familie gleichermaßen. Über den Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses gelangen Sie in den kleinen Flur, hier haben Sie die Möglichkeit Jacken und Schuhe abzulegen. Der helle Wohnbereich bildet den Lebensmittelpunkt zum Zusammensein und Wohlfühlen. Die separate Küche samt Einbauküche gewährt ausreichend Platz zum kochen. Über das Wohnzimmer erreichen Sie das gutgeschnittene, helle Schlafzimmer. Das Arbeits-/ Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne, welches ausreichend Platz für die tägliche Pflege bietet, runden diese Wohneinheit stimmig ab. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit, Fahrräder oder andere Gegenstände zu verstauen. Optional kann zur Wohnung auch eine Garage (19.000,- €) erworben werden. Die Lage der Immobilie bietet die Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge und erholsame Stunden im Grünen. Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Einkaufsmöglichkeiten gut, sodass man die Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Zeit erreichen kann. Insgesamt ist die Wohnung eine ideale Wahl für all diejenigen, die eine Immobilie in ruhiger Lage suchen und Wert auf eine gute Raumaufteilung legen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und die Kaltmiete beträgt 405,- €. Entscheiden Sie selbst, ob Sie als Kapitalanleger oder Selbstnutzer diese charmante Wohnung schon bald ihr Eigen nennen wollen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad
- Einbauküche
- Kellerraum

**Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach**

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Mombach im Norden von Mainz in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer. Im Süden an Gonsenheim und im Osten an die Neustadt grenzend, zeichnet sich Mombach durch die Nähe zu Naturschutz- und Waldgebieten und eine gute Infrastruktur aus. Der historisch gewachsene Stadtteil bietet seinen Bewohnern kulturelle Möglichkeiten, ein aktives Vereinsleben (z.B. die mit Begeisterung gelebte Fastnacht) und vielfältige Sportmöglichkeiten, u.a. Rad- und Wanderwege sowie ein Hallen- und Freibad. In der Halle 45 finden regelmäßig Konzerte statt und wer einfach nur entspannen möchte, kann dies am angrenzenden Rheinufer tun. Für den täglichen Bedarf ist mit großen Supermärkten, Baumärkten, Schulen, Kindergärten und Apotheken bestens gesorgt. Die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahn machen Mombach zu einem attraktiven Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz.

Verkehrsanbindung: Mombach zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz aus. So verkehren in Mombach mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und es gibt einen Bahnhof. Wer gerne mit dem Auto fährt, ist in wenigen Minuten in der Mainzer Innenstadt und durch die günstigen Anbindungen an die Autobahnen A643, A66 und A60 schnell auf den Fernstraßen in alle wichtigen Richtungen. Besonders gut ist die Anbindung über die Schiene: Von Mombach aus erreicht man mit der Bahn Mainz, Alzey, Bingen und Koblenz.

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 84.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24017043 - 55120 Mainz – Mombach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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