

Mainz – Hechtsheim

# Solides Mehrfamilienhaus mit drei attraktiv vermieteten Wohneinheiten in beliebter Lage

Objektnummer: 24017029



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

KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 556 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24017029
Wohnfläche	ca. 267,54 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	748.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



**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: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



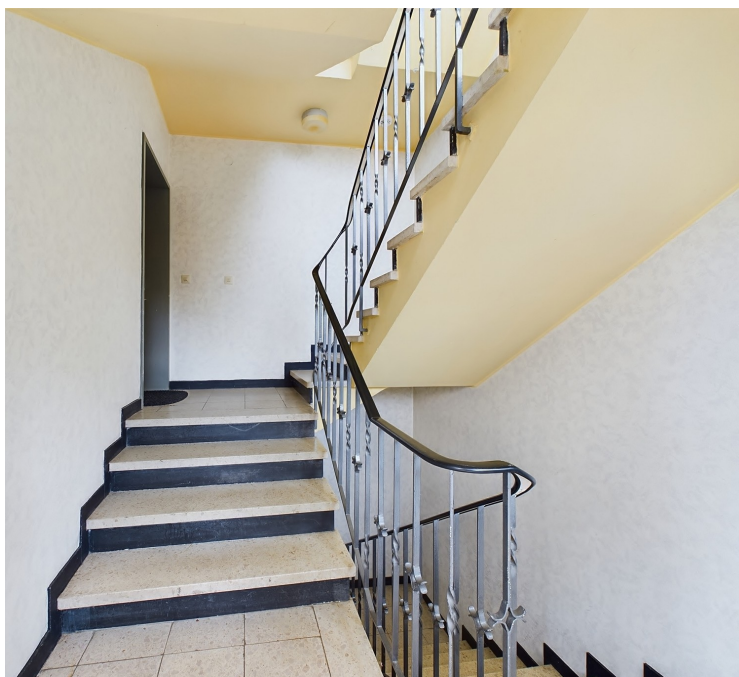
Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## 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: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Mainz-Hechtsheim bietet auf einer Wohnfläche von ca. 267,54 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die Vermietung an drei Parteien. Das im Jahr 1969 erbaute Haus befindet sich in einem soliden Zustand und verfügt über insgesamt 11 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 3 Bäder. Das Gebäude ist in drei Mietwohnungen aufgeteilt und bietet somit eine attraktive Renditemöglichkeit. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über insgesamt 4 Zimmer sowie ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss ist die Wohnung mit 3 Zimmern und einem Tageslichtbad ausgestattet. Abgerundet werden alle Wohnungen durch eine gut geschnittene Küche. Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt zudem über eine Terrasse mit kleinem Gartenanteil, die Wohneinheit im Obergeschoss über einen großzügigen Balkon. Sowohl die Terrasse als auch der Balkon sind über den jetzigen Wohn- und Schlafbereich zu erreichen. Für zusätzlichen Stauraum sorgen drei Kellerabteile im Untergeschoss des Hauses sowie ein Trockenraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Fahrradkeller zur Verfügung. Eine Besonderheit des Objektes ist der Gartenbereich mit drei kleinen Gartenhäuschen, die den Mietern zur Verfügung stehen. Eine Garage ist der Wohneinheit im Erdgeschoss zugeordnet und ein Stellplatz im Hof der Mietpartei im Obergeschoss, welche für bequemes Parken vor Ort sorgen. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als solide Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen, die derzeit bei 28.524 € (Nettokaltmieten) p.a. liegen. Nach Durchführung der notwendigen sowie sinnvollen Sanierungsmaßnahmen, werden Sie hier eine Kapitalanlage erwerben, welche auch in den kommenden Jahren hoch attraktiv und wertstabil ist. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Ausstattung und Details

- Keller mit drei Kellerabteilen und einem Trockenraum
- Fahrradkeller
- Garage der Wohneinheit im Erdgeschoss
- 1 PKW-Stellplatz im Hof der Mietpartei im Obergeschoss
- 3 Gartenhäuschen zur Nutzung der Mietparteien
- Terrasse im Erdgeschoss mit kleinem Gartenanteil
- Balkon im Obergeschoss
- 29.004,-€ p.a. Kaltmieten



Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Hechtsheim, im Süden der Stadt Mainz, in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen zur Uniklinik, zur Universität und zur Innenstadt. Die A60 trennt den Stadtteil von der Innenstadt, so dass Hechtsheim seinen dörflichen Charakter bewahren konnte. Dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Ärzte, Apotheken, Gymnasium, Gesamt-, Grund- und Hauptschule, Bäckereien, Banken, Eisdielen und vieles mehr. Der alte Ortskern verleiht Hechtsheim ein besonderes Ambiente und eine gemütliche Atmosphäre. Mit seinen verwinkelten Gassen, Sackgassen und lauschigen Wegen, Höfen und Gebäuden aus drei Jahrhunderten hat er seine Vertrautheit und Identität nicht verloren. In der Altstadt befindet sich auch das alte Rathaus mit dem wahrscheinlich ältesten Hechtwappen über der Tür. Die Mischung aus städtischer Struktur und ländlicher Beschaulichkeit macht den besonderen Reiz Hechtsheims aus. Die Landwirtschaft und die jahrhundertealte Weinbautradition prägen den Ort bis heute. Stadteilfeste wie das traditionelle Hechtsheimer Weinfest „Am Kirchenstück“ oder die Winzertage fördern die Gemeinschaft. Davon profitiert vor allem das Zusammenleben von Alteingesessenen und Zugezogenen.

Objektnummer: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2025. Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24017029 - 55129 Mainz – Hechtsheim

## 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)