

Mainz – Mombach

Kapitalanleger aufgepasst! Attraktives, gepflegtes Apartment-/ AirBnB-Objekt mit neun Wohneinheiten

????????? ??????????: 24017040



www.von-poll.com

???? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 438,58 m² • ?????????: 13 • ??????? ??: 257 m²

??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017040	????? ???????	1.195.000 EUR
????????????	ca. 438,58 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	13		
?????????????? ??? ????????????	9	?????????	????????
????????????	9	??????????????	
????? ??????????????	1970	????????????????????	ca. 100 m ²
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	129.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	11.08.2033	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	?????	???????????? ?????????????? ???????????	

???????? ??????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



??????? ???????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



**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



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



???????? ?????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



???????? ??????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ?????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

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

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

??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Immobilie befindet sich in einer hervorragenden zentralen Lage von Mombach und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt neun Wohneinheiten, umfasst eine Wohnfläche von ca. 413,5 m² und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Jede Wohneinheit ist bereits möbliert und verfügt über einen Wohn- sowie Schlafbereich, eine Einbauküche und ein Badezimmer. Alle Einheiten wurden in den letzten Jahren saniert sodass keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den einzelnen Apartments anstehen. Im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten, während das 3. Obergeschoss eine große Wohneinheit bietet. Die Etage im 3. Obergeschoss bietet ein separates Schlafzimmer mit geräumigem Badezimmer, des Weiteren einen großen Essbereich mit Küche, ein Gäste-WC sowie ein helles und gemütliches Wohnzimmer. Ganz besonders besticht die Immobilie jedoch mit Ihrer geräumigen Loft Wohnung im 4. Obergeschoss. Dort sorgt ein großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche, Kamin, einem kleinen gemütlichen Balkon und großen Panoramafensterfronten für ein wunderbares Wohlempfinden. Letztendlich überzeugt das Untergeschoss neben einem großen Lagerraum und einer von Mietern zugänglichen Waschküche mit einer weiteren Wohneinheit, welche durch einen Wintergarten die Räumlichkeit mit Tageslicht durchflutet. Der große, ruhige Innenhof lädt zum Verweilen ein und bietet den Mietern eine angenehme Möglichkeit, die Sonne zu genießen und gemütliche Abende zusammen zu verbringen. Durch die zentrale Lage des Hauses werden insbesondere Geschäftskunden angesprochen. Die Belegung der Zimmer war in den vergangenen Jahren sehr gefragt, was dieses Objekt zu einer attraktiven Investition macht. Die Immobilie ist direkt weitervermietbar und verspricht eine solide Rendite. Die geschickt aufgeteilten Wohneinheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind bereits komplett ausgestattet, sodass keine weiteren Investitionen erforderlich sind. Durch eine vorliegende Baulast zugunsten dieses Grundstücks stehen Ihnen in direkter Laufnähe zwei Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich bei diesem Appartementhaus um eine attraktive Immobilie mit großem Potenzial als Kapitalanlage. Die zentrale Lage, die gepflegte Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer lohnenden Investition für alle, die auf der Suche nach einer rentablen Immobilie in Umkreis von Mainz sind.

??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

????????????????? ??? ??????????

- Für die Nutzung des Objektes liegen jegliche Voraussetzungen / Bestätigungen der Stadt Mainz vor sodass, alle Wohnungen Kurzzeitvermietet werden könne
- seit 2014 wurden alle Apartments saniert (Bad, Küche, Elektrik, Wasser, Heizung, Böden, Wände, Türen, Ausstattung, Möblierung)
- Die Immobilie wird möbliert veräußert
- Baulast zugunsten dieses Hauses für zwei Stellplätze in Laufnähe
- 2014 elektrischen Sonnenrollo Loft
- 2015 Fassadenanstrich
- 2015 neue Fenster im Treppenhaus
- 2016 Klimagerät Loft
- 2017 Renovierung Treppenhaus
- 2017 feuerhemmende Wohnungseingangstüren
- PV Anlage aus dem Jahre 2016/2017

??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24017040 - 55120 Mainz – Mombach

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33 Mainz
E-Mail: mainz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com