

Mainz – Neustadt

# Absolute Rarität! Wohnperle in Toplage der Neustadt mit 16 Wohneinheiten + Gewerbe mit Potential

Número da propriedade: 24017057



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

PREÇO DE COMPRA: 2.590.000 EUR • ÁREA: ca. 1.146,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 52 • ÁREA DO TERRENO: 320 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

- 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: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24017057	Preço de compra	2.590.000 EUR
Área	ca. 1.146,49 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	52	Tipo de construção	Sólido
Quartos	35	Área útil	ca. 317 m <sup>2</sup>
Casas de banho	16	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1956		

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	115.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.09.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



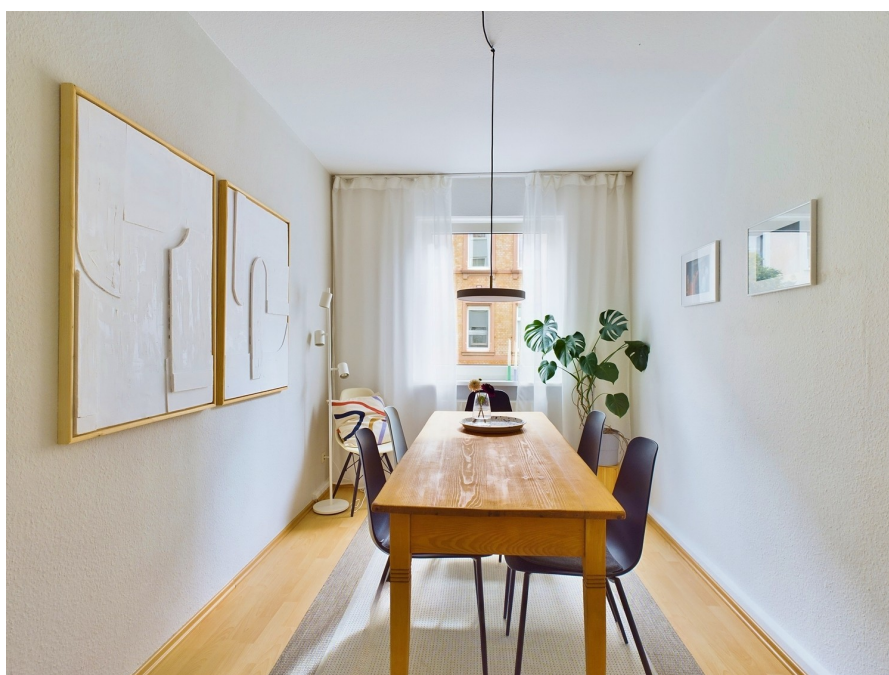
Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel





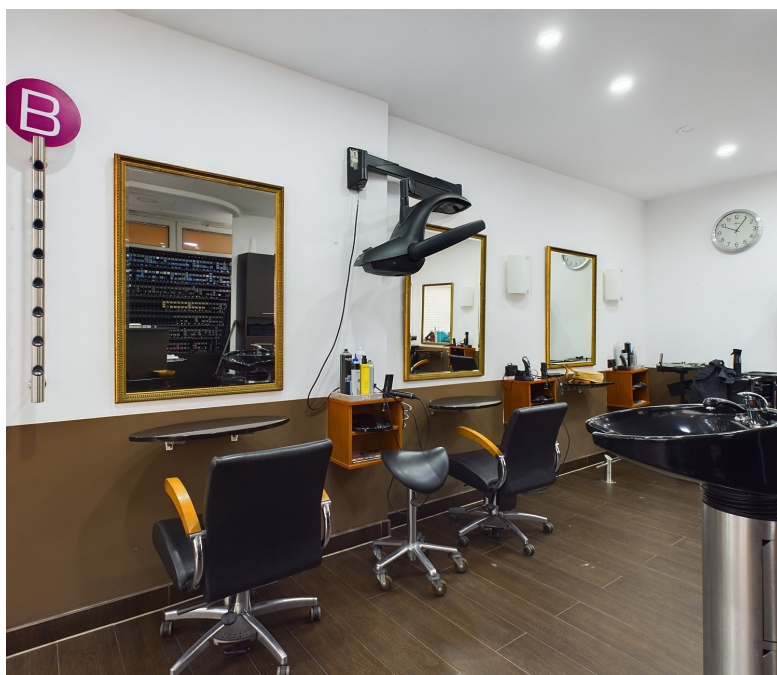
Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel

A promotional graphic for Von Poll Immobilien's real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover the value of your property here). In the background, a tablet displays a detailed valuation report with various data points and charts. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

**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)

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## O imóvel

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

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: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahre 1956 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in absoluter Bestlage der Mainzer-Neustadt und beherbergt 16 toll geschnittene Mietwohnungen und eine kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die meisten Wohnungen verfügen über ca. 54 m<sup>2</sup> - 71 m<sup>2</sup> und sind allesamt ideal geschnitten. Zwischen 2-4 Zimmern stehen den Mietern hier zum angenehmen Wohnen zur Verfügung. Sämtliche Einheiten verfügen außerdem über einen bis zwei Balkon/e, einem praktischen Abstellraum, einer abgetrennten Küche sowie einem großzügigen Kelleranteil. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist seit vielen Jahren an eine solvente, zuverlässige Mieterin vermietet. Der Mietvertrag wurde vor Kurzem mit einer vereinbarten Mieterhöhung auf 5 Jahre verlängert. Im 5-ten Stock dieser Mehrfamilienhausperle liegt, neben einer ideal geschnittenen ca.70 m<sup>2</sup> Wohnung, die ca. 129 m<sup>2</sup> große Penthousewohnung. Diese Einheit befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und könnte im Zuge der zeitgemäßen Anpassung auch in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden. Außerdem gibt es die Möglichkeit, nach Absprache des Bauamts und Einholung der erforderlichen Genehmigungen, das Dachgeschoss mit einer weiteren Wohneinheit auszubauen, was im Zuge der anstehenden sowie notwendigen Dachsanierung sicherlich eine attraktive Möglichkeit wäre. Die Immobilie verfügt über einen Personenaufzug sodass auch die oberen Stockwerke bequem zu erreichen sind. Die derzeitige Kaltmiete beläuft sich auf 106.450,80,-€ p.a.. Derzeit befindet sich eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung in der Sanierungsphase, eine weitere ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnung steht nach Erwerb der Immobilie zur direkten Vermietung zur Verfügung und das Penthouse birgt auch weitere 129 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Mit einer kulanten, fiktiven Kaltmiete für diese drei Wohneinheiten liegt man im Jahr bereits bei einem Kaltmietertrag von ca. 132.946,80,-€. Entscheiden Sie selbst, ob Sie diese seltene Gelegenheit nutzen wollen, um dieses schöne Mehrfamilienhaus nach den notwendigen Sanierungsmaßnahmen wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen und eine sichere und wertbeständige Kapitalanlage zu besitzen.

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Detalhes do equipamento

- 16 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- ca. 1.095 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 51,46 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- komplett unterkellert ca. 317,44 m<sup>2</sup>
- Bestlage Mainz Neustadt
- Personenaufzug vorhanden
- alle Wohnungen bis auf ein verfügen über ein teilweise zwei Balkone
- derzeitige Kaltmiete 106.450,80,-€ p.a.
- Mietpotential vorhanden:
- eine Wohnung derzeit in der Sanierung ca. 70 m<sup>2</sup>
- eine Wohnung steht nach Erwerb zur Vermietung ca. 54 m<sup>2</sup>
- Penthousewohnung - sanierungsbedürftig ca. 129 m<sup>2</sup> derzeit Leerstand
- Kaltmieten inkl. fiktive Mieten der Leerstände bei ca. 132.946,80,-€ p.a.
- Dachsanierung ist notwendig (ggf. mit Dachausbau, wenn gewünscht)

Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Tudo sobre a localização

Die zentrale Mainzer Neustadt ist der am dichtesten besiedelte Stadtteil von Mainz. Die Bewohner sind eine bunte Mischung aus Mainzern, Zugezogenen, Migranten und Studenten. Besonders beliebt sind neben diversen Rheinfesten die Sehenswürdigkeiten wie die Christuskirche, die Grüne Brücke, die Peterskirche sowie die Josefskirche und nicht zuletzt das Kurfürstliche Schloss, ebenfalls in unmittelbarer Rheinnähe gelegen. Auch die Innenstadt ist gut zu Fuß erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Neustadt wird auch gerne als „Soziale Stadt“ bezeichnet, da sie Themen wie Kultur, Familie, Senioren, Jugend, Umwelt und Bildung aktiv unterstützt. Es gibt ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten, Ärzten und Vereinen aller Art. Die Verkehrsanbindung ist äußerst günstig und gewährleistet direkte Verbindungen nach Wiesbaden und Frankfurt. 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: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.



Número da propriedade: 24017057 - 55118 Mainz – Neustadt

## Pessoa de contacto

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

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)