Mainz – Oberstadt

Stilvolles, historisches, gepflegtes Villenanwesen mit drei wunderschönen Einheiten in bester Lage

Objektnummer: 26017001ci



KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 390.24 m^2 • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 864 m^2

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

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

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26017001ci
Wohnfläche	ca. 390.24 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.495.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 159 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	189.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

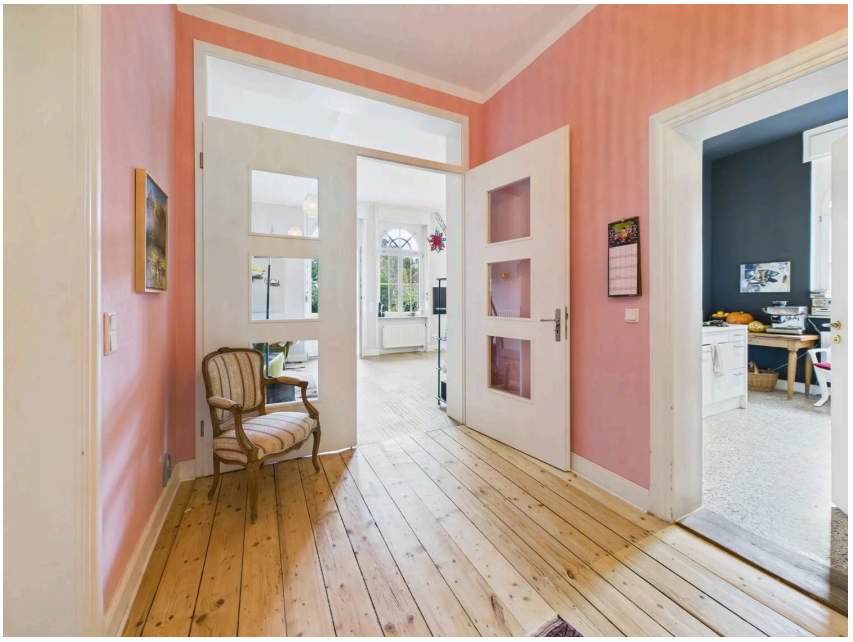
Die Immobilie





Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie

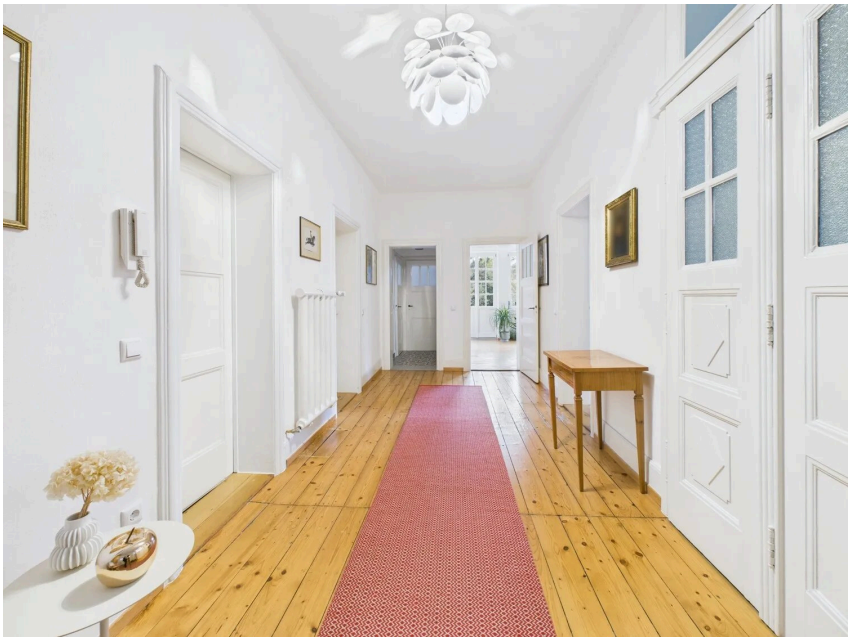




Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

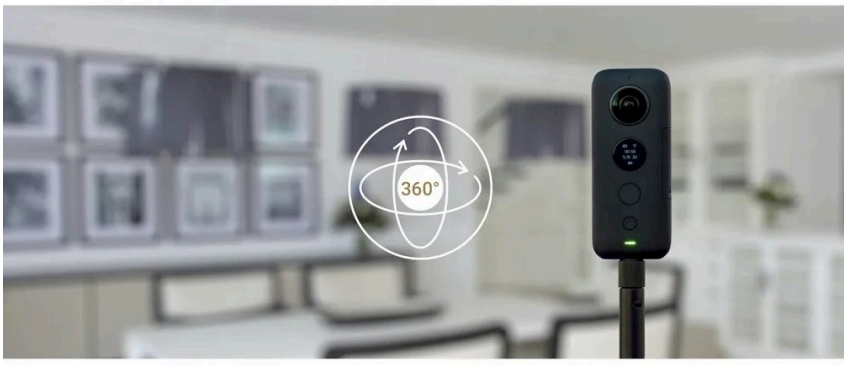
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 20 40

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz
mainz@von-poll.com | *www.von-poll.com/mainz*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa aus dem Jahr 1920 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf drei Etagen ein stilvolles Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte Anwesen ist derzeit in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt und eröffnet dadurch attraktive Perspektiven – alle Einheiten sind an freundliche sowie solvente Mieter vermietet, die Erdgeschosseinheit wird im Laufe des kommenden Jahres freigestellt, sodass einer Eigennutzung dieser Etage nichts im Wege steht.
Das weitläufige Grundstück besticht durch einen eindrucksvollen Garten, der mit seiner harmonischen Bepflanzung eine grüne Oase der Ruhe schafft. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, spielende Kinder oder gesellige Stunden im Freien. Die gepflegten Außenanlagen bieten zudem zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.
Eine Verbindung von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu einer großzügigen Wohneinheit mit ca. 300 m² Wohnfläche ist möglich.
Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 390 m² überzeugt die Villa durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flure und hohe Decken, die den klassisch-eleganten Charakter des Hauses unterstreichen. Im Zuge fortlaufender Modernisierungen wurden behutsam moderne Elemente integriert, die ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Zeitgeist schaffen.
Die Bäder präsentieren sich in zeitgemäßem Design und sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. In den Wohnbereichen unterstreichen gepflegte, teils originale Parkett- und Dielenböden den historischen Charme des Hauses. Das voll unterkellerte Gebäude schafft zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von praktischen Lager- und Hauswirtschaftsflächen bis hin zu Hobbyräumen oder einer Werkstatt. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen und gezielte Modernisierungen wurde das Anwesen stets in einem gepflegten Zustand gehalten. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Gleichzeitig genießen Sie hier ein ruhiges und niveauvolles Wohnumfeld in einer der begehrten Lagen der Stadt.
Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Anwesens und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Villa mit großem Garten in exzellenter Lage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Ausstattung und Details

- drei Wohneinheiten
- EG: ca. 160 m², OG: ca. 145 m², DG: ca. 85 m² und ca. 15 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche
- Verbindung von EG und 1. OG zu einer Wohneinheit mit ca. 300 m² Wohnfläche ist möglich.
- Wohnfläche: ca. 390,24 m²
- Nutzfläche: ca. 159,36 m²
- aktuelle Jahreskaltmieteinnahmen: 66.000 €
- Sanierungsmaßnahmen:
2009: Kernsanierung der Erdgeschosswohnung
2013: Austausch sämtlicher Fenster, Fassadensanierung, energetische Dämmung, Dachsanierung sowie Elektrosanierung
2015: Austausch Eingangstür, Balkonsanierung
2018: Sanierung der Terrasse, Erneuerung Bad EG und 1 OG, neue elektrische Garagentore
2019: Erneuerung Bad 2 OG, Erneuerung der Fallrohre Leitungswasser
fortlaufend: Wasserrohre saniert
- großer, uneinsehbarer Garten
- 2 Garagen
- vollständig unterkellert
- Ensembleschutz (Fassade), mit attraktiven steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Alles zum Standort

Die Oberstadt ist nach wie vor eine der begehrtesten Wohnlagen in Mainz.
Unweit des Marienhaus Klinikums Mainz und der Uniklinik nur wenige Minuten von der Altstadt und dem Bahnhof Römisches Theater entfernt, wohnen Sie hier zentrumsnah inmitten des Grüngürtels und doch abseits des Trubels der Innenstadt. Genießen Sie einen entspannten Spaziergang durch den idyllischen, liebevoll angelegten Rosengarten, in dem jedes Jahr Anfang September der beliebte und gut besuchte Mainzer Weinmarkt stattfindet. In ca. 10 Minuten sind Sie fußläufig entlang historischer Anlagen (Römisches Theater, Zitadelle) mitten in der Altstadt. Auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und beliebte Restaurants wie das Cucina San Marco oder der Olivengarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Stadtbushaltestellen oder der Radweg entlang des Grüngürtels erweitern die Möglichkeiten, wenn man das Auto einfach mal stehen lassen möchte. Natürlich verfügt die Oberstadt auch über ein reichhaltiges Angebot an Schulen, Kindergärten und diversen Vereinen - zwei Tennisanlagen sind beispielsweise nur wenige Gehminuten entfernt.

Verkehrsanbindung

Der Autobahnanschluss an die A60 (Mainzer Ring) ist ca. 1 km entfernt. Die Mainzer Innenstadt ist mit dem Auto in 5 Minuten, Wiesbaden in 15 Minuten und Frankfurt mit dem Rhein-Main-Flughafen in knapp 30 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es gute Bus- und Straßenbahnverbindungen in die Mainzer Innenstadt. Über die Rheinhessenstraße gelangt man in kürzester Zeit in die schöne Weinregion Rheinhessen mit ihrem großen Freizeitangebot.

Objektnummer: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Sonstige Angaben

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: 26017001ci - 55131 Mainz – Oberstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com