Budenheim

Großzügiges Zweifamilienhaus in Bestlage – mit ELW, großem Garten und vielfältigem Potenzial

Objektnummer: 26017063



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 469 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1184 m²

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

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

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017063
Wohnfläche	ca. 469 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 219 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

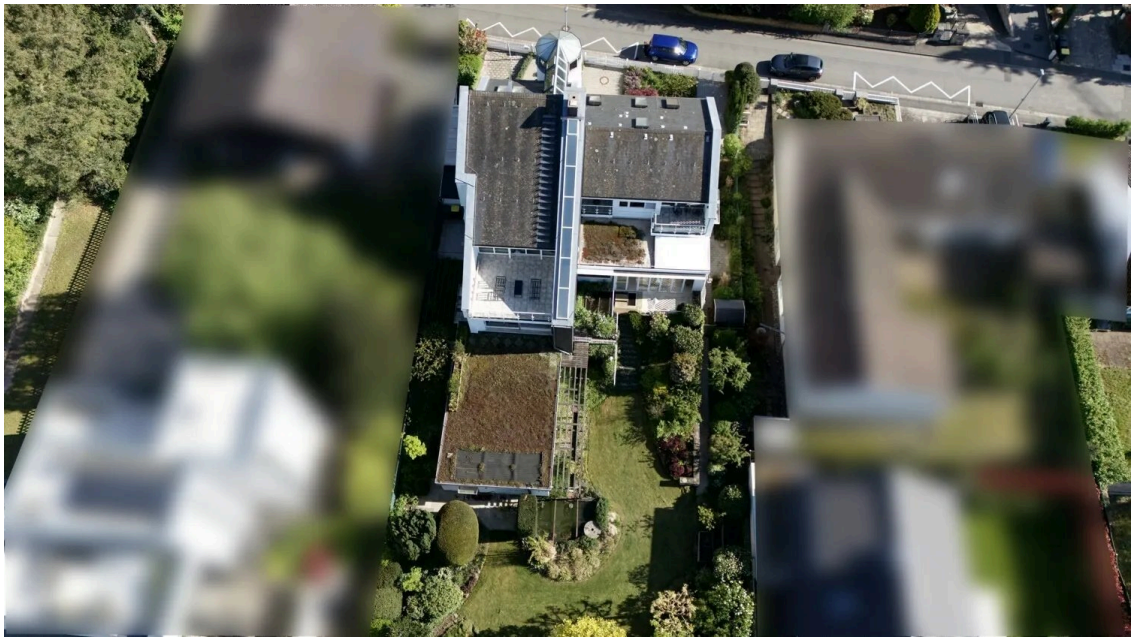
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

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*

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Ein erster Eindruck

Wer großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial für eine individuelle Neugestaltung sucht, findet in diesem Anwesen die perfekte Immobilie. Auf einem ca. 1.184 m² großen Grundstück bietet das Haus rund 469 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen, eingeteilt in derzeit drei Wohneinheiten mit insgesamt 13 Zimmern, davon 7 Schlafzimmer, und 4 Badezimmern.

Die großzügigen Räumlichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Eingangsbereich und einem weitläufigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Ein separates Kaminzimmer, weitere flexibel nutzbare Räume sowie der großzügige Wintergarten ergänzen diese Ebene.

Im Gartengeschoss stehen zusätzliche Räume, eine Sauna und ein großzügiges Schwimmbad zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für einen privaten Wellness- und Freizeitbereich.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die separat erschlossene Penthouseetage. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei weitere Zimmer, eine Galerie sowie einen weitläufigen Blick über Budenheim.

Die eigenständige Erschließung eröffnet interessante Möglichkeiten: Das Haupthaus kann unabhängig genutzt werden, während die Penthouseetage separat vermietet werden kann. Damit lässt sich das Anwesen beispielsweise mit großzügiger Eigennutzung und zusätzlichem Mieteinkommen verbinden.

Alternativ ist eine Zusammenlegung von Haupthaus und Penthouseetage denkbar. Durch einen möglichen Durchbruch könnte eine außergewöhnlich großzügige, zusammenhängende Wohneinheit entstehen. Die technische, statische und baurechtliche Umsetzbarkeit wäre entsprechend zu prüfen.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine separat begehbare Einliegerwohnung mit ca. 57 m², die sich ebenfalls flexibel nutzen oder vermieten lässt.

Für das gesamte Anwesen wurde bereits ein umfangreiches Renovierungs- und Sanierungskonzept erstellt. Dieses bietet eine wertvolle und fundierte Grundlage für die weitere Planung und ermöglicht es, die notwendigen Maßnahmen strukturiert anzugehen.

Besonders hervorzuheben ist die im Konzept dokumentierte sehr gute Substanz des Grundhauses. Mit den notwendigen Investitionen und einer zeitgemäßen Modernisierung besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Qualitäten des Hauses neu herauszuarbeiten und das Anwesen in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Da die Immobilie derzeit vollständig freigestellt ist, können zukünftige Eigentümer ihre Vorstellungen unmittelbar umsetzen und die vorhandenen Möglichkeiten ganz nach den eigenen Bedürfnissen entwickeln.

Die Kombination aus großzügigem Haupthaus, separat nutzbarer Penthouseetage, Einliegerwohnung, Schwimmbad, Sauna und Wintergarten macht dieses Anwesen besonders vielseitig und eröffnet zahlreiche Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Die attraktive Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn rundet das Angebot ab.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und zeigen Ihnen vor Ort die besonderen Qualitäten und vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- drei Etagen plus separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss
- Erdgeschoss mit ca. 187 m²
- Obergeschoss mit ca. 176 m²
- Gartengeschoss mit ca. 153 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche
- Einliegerwohnung mit ca. 57 m²
- Sauna
- Schwimmbad
- viel Entwicklungspotenzial und mehrseitige Gestaltungsmöglichkeiten

Modernisierungsmaßnahmen:

- 1968: Anbau Schwimmhalle
- 1990: Renovierung Einliegerwohnung
- 1994/95: Dachgeschossaufstockung

Heizungserneuerung Gesamthaus und Solaranlage
Isolierung und Neuverputzung Gesamthaus
Türfront Hauptwohnung
Renovierung Badezimmer Erdgeschoss
Stilllegung Öltank Umbau in Wasserzisterne

- 2006: Installation der Abwasserhebeanlage für das Schwimmbad
- 2007: Küchenrenovierung inkl. Fenster
- 2013: Neuverglasung
- 2016: Austausch Teichfolie + Rollrasen
- 2017: Austausch Dachplatten oben
- 2020: Austausch Abwasserleitung

Fenster Esszimmer

- in der Einliegerwohnung gibt es derzeit einen Wasserschaden welcher vom neuen Eigentümer behoben werden muss
- Die derzeitigen Eigentümer haben ein ausführliches Renovierungskonzept des Anwesens von einem Gutachter erstellen lassen, welches bei weitergehendem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden kann

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

Alles zum Standort

Die selbstständige und verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt am Rhein vor den Toren der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz im Landkreis Mainz-Bingen. Eingebettet in die herrliche Landschaft des Rheintals und des angrenzenden Lennebergwaldes bietet die Gemeinde mit ihren knapp 9.000 Einwohnern vielfältige Angebote zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Mehrere Reit-, Karnevals- und Sportvereine sowie der Golfplatz sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zahlreiche Feste bereichern das Zusammenleben. Das Naherholungsgebiet Lennebergwald/Gonsenheimer Wald und der Mainzer Golfclub sind fußläufig erreichbar.
Die verkehrsgünstige Lage und die kurzen Wege ins Rhein-Main-Gebiet sind wichtige Standortvorteile und machen den Wohnwert der Gemeinde aus.

Budenheim verfügt über einen eigenen Bahnhof sowie Buslinien und ist über die A 643 gut an die umliegenden Städte wie das ca. 8 km entfernte Mainz, das ca. 13 km entfernte Wiesbaden, das ca. 35 km entfernte Darmstadt sowie das ca. 45 km entfernte Frankfurt am Main angebunden.

Objektnummer: 26017063 - 55257 Budenheim

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: 26017063 - 55257 Budenheim

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