Mainz – Hechtsheim

Charmantes Zweifamilienhaus auf zwei Ebenen mit Gartenidylle und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26017065



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200.78 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 702 m^2

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017065
Wohnfläche	ca. 200.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	149 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 in zentraler Lage von Mainz-Hechtsheim bietet auf ca. 201 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden separaten Wohneinheiten schaffen ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder das Zusammenleben mehrerer Familienmitglieder mit ausreichend Privatsphäre.

Auf dem ca. 702 m² großen Grundstück vereint die Immobilie großzügiges Wohnen, attraktive Außenbereiche und ein durchdachtes Raumkonzept unter einem Dach.

Die obere Wohneinheit überzeugt durch einen großzügigen Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die Etage durch drei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen einladenden Eingangsbereich. Die Einbauküche ist praktisch an den Essbereich angegliedert. Eine großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Über wenige Stufen gelangen Sie zudem in den Hauswirtschafts- und Kellerbereich. Eine Garage mit Wallbox rundet das Angebot dieser Wohneinheit ab.

Die Wohnung im Gartengeschoss ist seit 2023 an einen zuverlässigen Mieter vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 600 €. Neben einem schön angelegten Gartenbereich verfügt sie über drei Zimmer, eine Einbauküche sowie ein modernes Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung aus gemeinschaftlichem Wohnen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten. Die verschiedenen Außenbereiche schaffen zusätzliche Lebensqualität und bieten Raum für Familien, Gartenliebhaber und gesellige Stunden im Freien.

Eine seltene Gelegenheit mit vielseitigen Perspektiven – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder zur Eigennutzung in gefragter Lage von Mainz-Hechtsheim.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ausstattung und Details

zwei Wohnungen mit separaten Eingängen:
- Brennwertkessel (Erdgas, 2020 Einbau)
- Seperate Verteilerkreise der Stromversorgung für beide Wohnungen

Gartengeschosswohnung:
- 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und großzügigem Garten
- vermietet seit 07/2023
- Mieteinnahmen p.a. 7.200,-€
- Video-Anlage Haustür

Erdgeschosswohnung: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und charmantem Garten, Keller und Garage mit Wallbox

Objektnummer: 26017065 - 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- und Grundschule, 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. Im Ortskern 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. Stadtteilfeste wie das traditionelle Hechtsheimer Weinfest „Am Kirchenstück“ oder die Winzertage fördern die Gemeinschaft. Davon profitiert vor allem das Zusammenleben von Alteingesessenen und Zugezogenen.

Objektnummer: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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: 26017065 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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