Mainz – Hechtsheim

Attraktives MFH in Mainz-Hechtsheim mit 3 Wohneinheiten, Garten und sofortigem Mietpotential

Objektnummer: 26017067



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179.12 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 240 m^2

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

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

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017067
Wohnfläche	ca. 179.12 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1989
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie

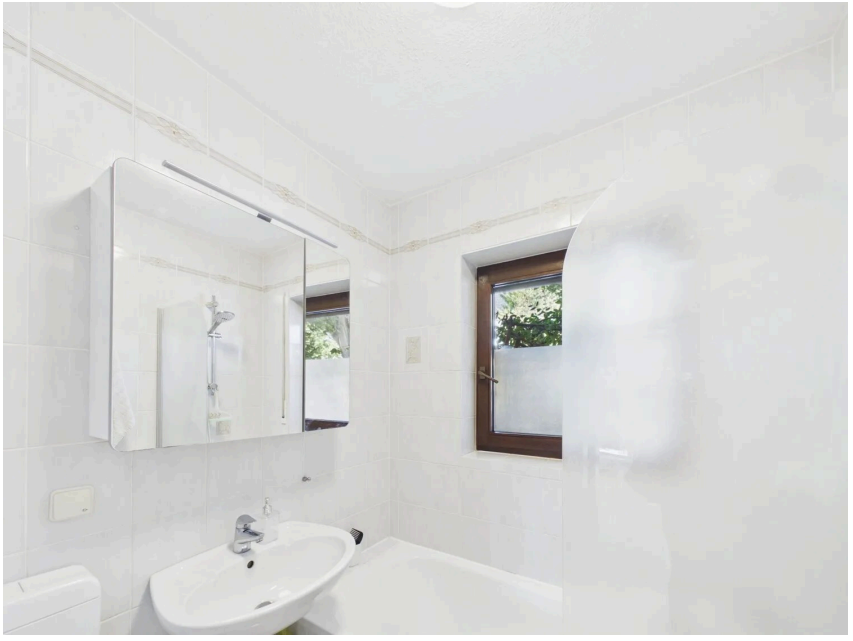




Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017067 - 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*

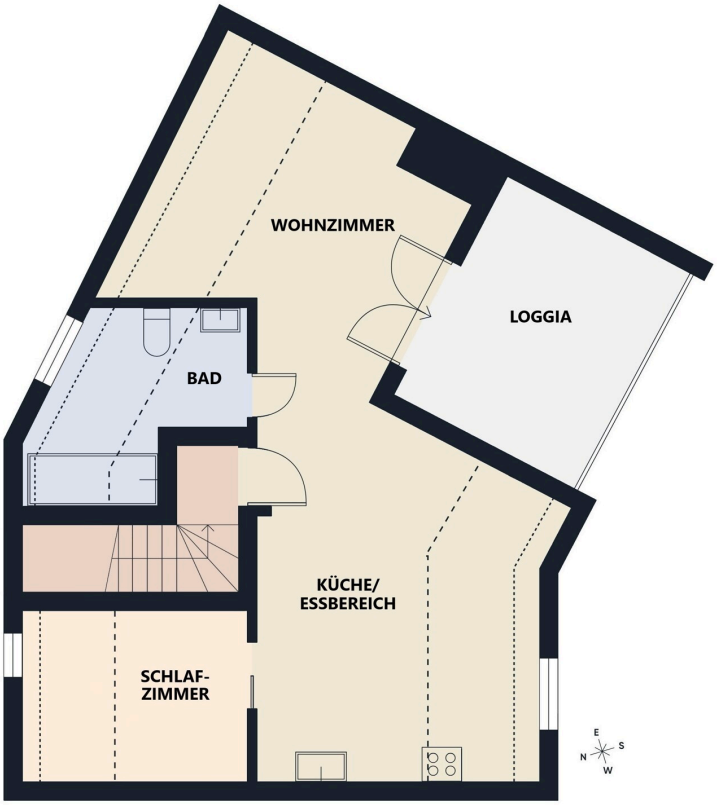
Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Mainz-Hechtsheim überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit drei Wohneinheiten und ca. 179 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, Eigennutzer und Familien. Ob als Kapitalanlage, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder für ein altersgerechtes Wohnkonzept – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Ein besonderer Vorteil: Das Mehrfamilienhaus kann nach Absprache vollständig freigestellt übergeben werden und so nach individuellen Vorstellungen des Käufers direkt genutzt werden.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die sonnige Terrasse mit eigenem Garten bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien. Durch die ebenerdige Lage ergeben sich interessante Möglichkeiten für ein altersgerechtes Wohnkonzept, gegebenenfalls unter Berücksichtigung notwendiger baulicher Anpassungen.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet eine nahezu identische Raumaufteilung mit hellem Wohn- und Essbereich, separater Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Wohnung eignet sich ideal zur Vermietung oder zur Nutzung durch Familienangehörige.

Im Dachgeschoss befindet sich die dritte Wohneinheit mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und gemütlicher Loggia. Auch diese Wohnung lässt sich flexibel in unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte integrieren.

Das voll unterkellerte Gebäude verfügt über einen Waschkeller, einen Werk- und Vorratsraum sowie einen wohnlich nutzbaren Hobbyraum, der sich beispielsweise als Homeoffice oder zusätzlicher Rückzugsbereich anbietet. Drei Stellplätze direkt am Haus ergänzen das attraktive Angebot.

Die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten, die drei Wohneinheiten individuell zu nutzen und an persönliche Bedürfnisse anzupassen. Neben der klassischen Vermietung kommen insbesondere die Verbindung von Wohnen und Vermieten, ein Mehrgenerationenkonzept oder die Gestaltung eines altersgerechten Wohnumfelds infrage.

Die gefragte Wohnlage in Mainz-Hechtsheim, die sofortige Verfügbarkeit und das

flexible Nutzungspotenzial machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- EG und OG direktes Vermietungspotential
- DG seit 2013 vermietet; 395 € mtl. Kaltmiete
- EG: 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Terrasse und schön angelegter Garten
- OG: 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Balkon
- DG: 2 Zimmer, Tageslichtbad, Loggia
- 3 Stellplätze
- vollständig unterkellert: Waschraum, Vorrats- und Werkraum sowie wohnlich nutzbarer Raum

Objektnummer: 26017067 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Alles zum Standort

Hechtsheim zählt zu den größten und zugleich vielseitigsten Stadtteilen von Mainz und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gewachsener Ortsstruktur, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charme mit urbaner Dynamik und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Pendler.
Der historische Ortskern mit seinen kleinen Gassen, Fachwerkhäusern und lokalen Geschäften verleiht Hechtsheim ein besonderes Flair. Gleichzeitig sorgen umfangreiche Gewerbe- und Einkaufsbereiche für eine ausgezeichnete Versorgung im Alltag. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind zahlreich vorhanden. Die umliegenden Felder und Weinberge bieten zusätzlich Raum für Erholung und Aktivitäten im Freien.

Verkehrsanbindung

Hechtsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Mainzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Straßenbahn- und Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A63 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Der Mainzer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht Hechtsheim besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26017067 - 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: 26017067 - 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