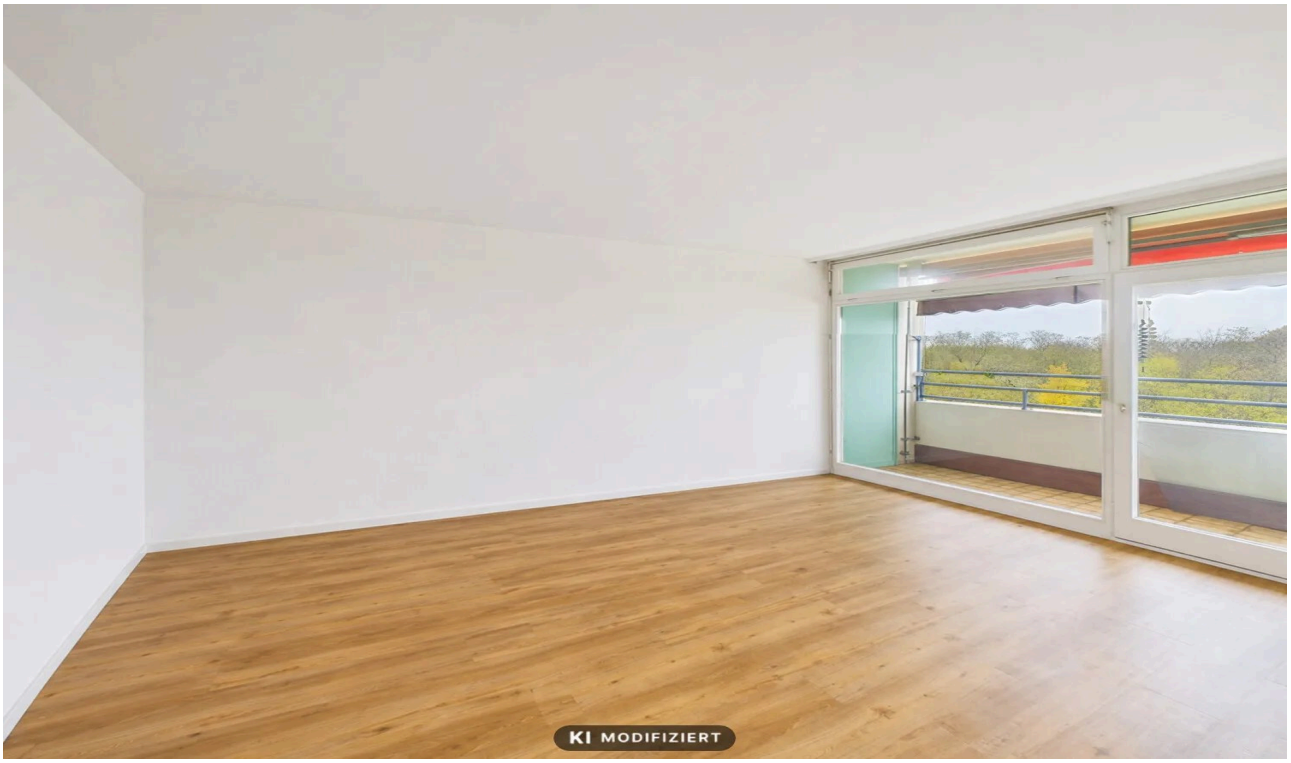
Mainz – Mombach

Attraktive, sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und zwei Balkonen - in ruhiger Lage

Objektnummer: 26017074



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92.5 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

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

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Auf einen Blick

Objektnummer	26017074
Wohnfläche	ca. 92.5 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

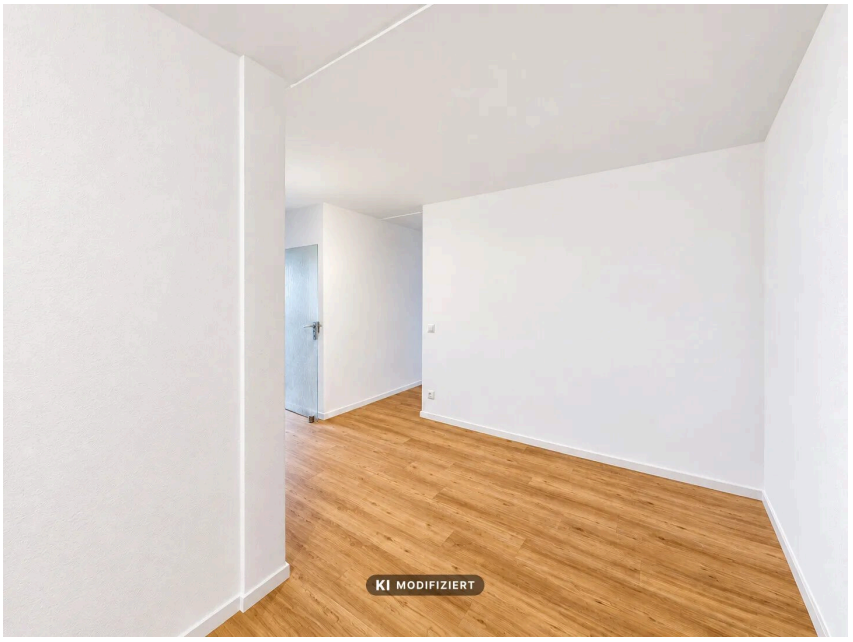
Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	157 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

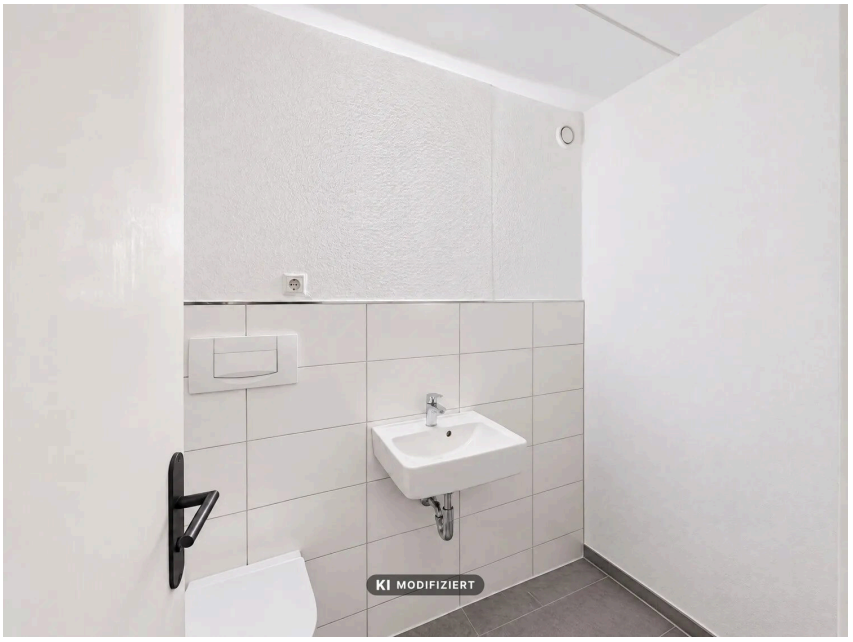
Die Immobilie





Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

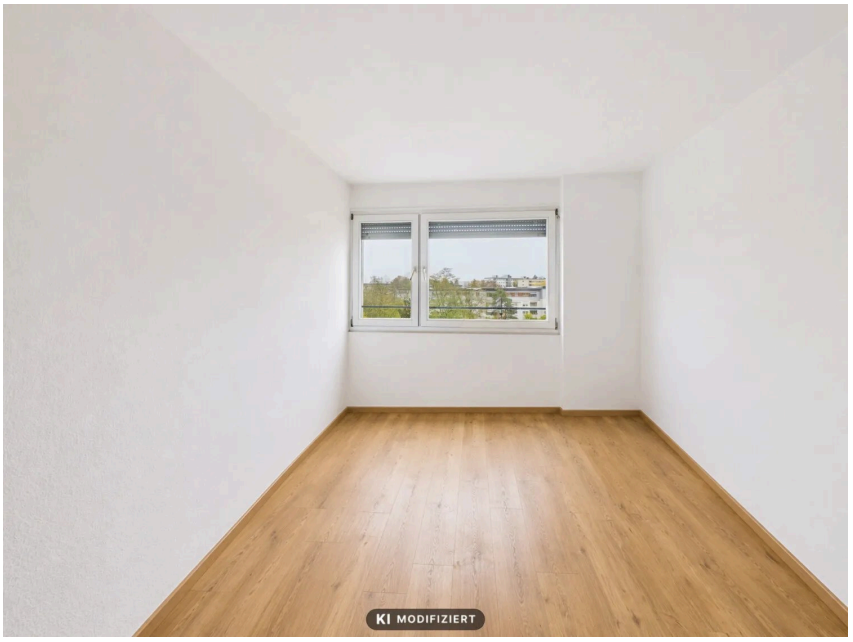
Die Immobilie

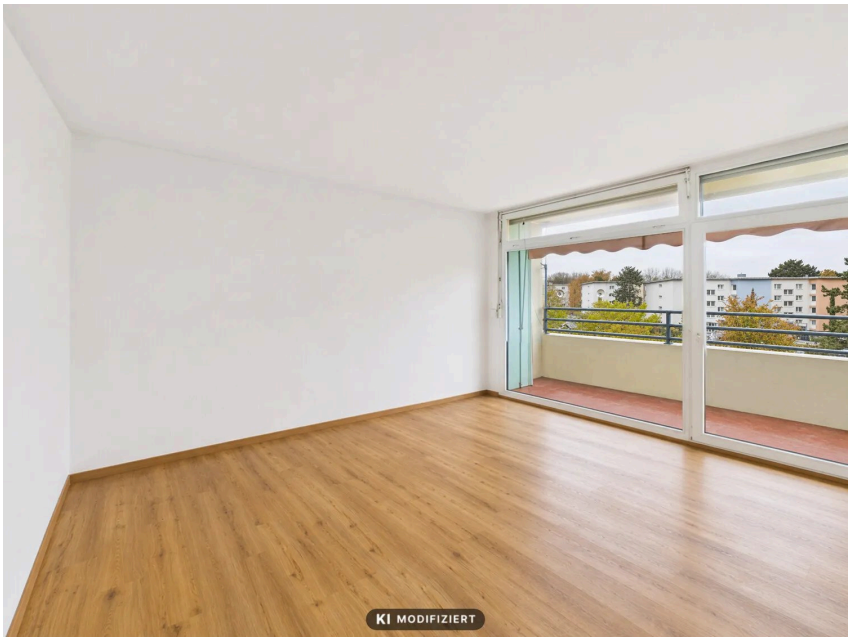




Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

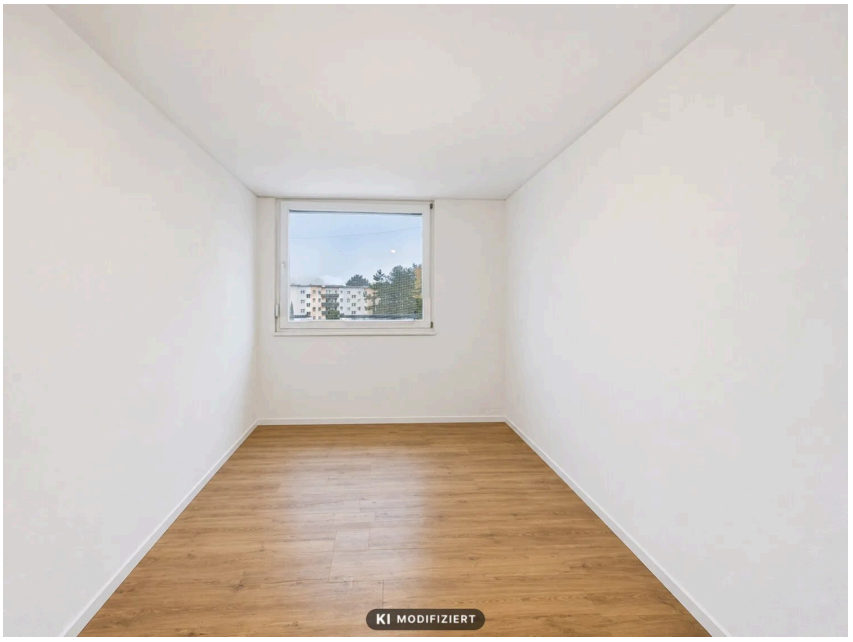
Die Immobilie





Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Die Immobilie



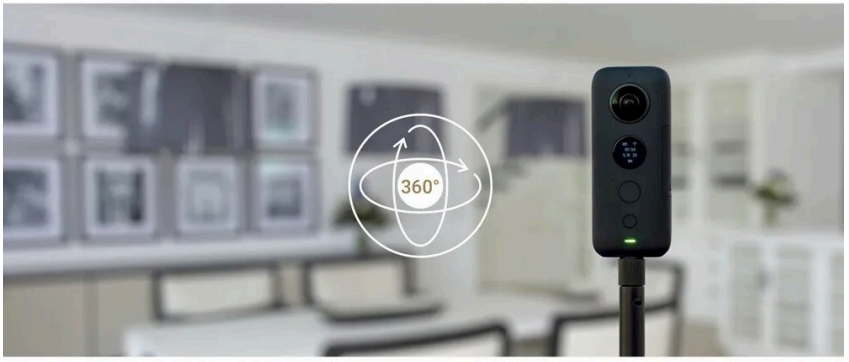


Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Die Immobilie

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

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: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2023 kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1964. Auf einer Wohnfläche von ca. 92,5 m² überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss mit drei Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein heller Bodenbelag sorgt in den Wohnräumen für ein freundliches und zeitgemäßes Ambiente. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Freiraum und laden zum Verweilen ein. Die moderne Einbauküche verfügt über ausreichend Stauraum und zeitgemäße Elektrogeräte. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.
Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der gemeinschaftlich nutzbare Pool im obersten Stockwerk, der den Bewohnern zur Verfügung steht. Darüber hinaus gehören ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie zwei gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume mit Münzwaschmaschinen zum Angebot.
Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.300 Euro. Auf Wunsch der Mieter wurden die Möbel und persönlichen Gegenstände auf den Immobilienaufnahmen digital entfernt.
Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und gepflegten Zustand. Die gelungene Raumaufteilung, die umfassende Kernsanierung und die besonderen Ausstattungsmerkmale des Hauses machen diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer attraktiv.
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Ausstattung und Details

- 4. Stock
- 4-Zimmer-Wohnung
- Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- zwei Balkone
- Personenaufzug
- zwei Balkone
- Pool im obersten Stockwerk
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- zwei allgemeine Wasch- und Trockenräume mit Münzwaschmaschinen
- aktuell vermietet die Kaltmiete beträgt 1.300 €

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

Alles zum Standort

Mombach liegt im nordwestlichen Teil von Mainz direkt am Rhein und verbindet eine zentrale Lage mit einem eigenständigen, lebendigen Charakter. Der Stadtteil ist geprägt von einer vielseitigen Bebauung – von gewachsenen Wohngebieten über moderne Wohnanlagen bis hin zu charmanten Altbauten – und bietet ein urbanes, zugleich bodenständiges Wohnumfeld.
Die Nähe zum Rhein sowie zu Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig verfügt Mombach über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Die kurze Distanz zur Mainzer Innenstadt macht den Stadtteil besonders interessant für Berufstätige und Pendler.
Verkehrsanbindung:
Mombach 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 bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Zudem verfügt Mombach über einen eigenen Bahnhof mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.
Über die nahegelegenen Autobahnen A643 und A60 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 bis 35 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler.

Objektnummer: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

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: 26017074 - 55120 Mainz – Mombach

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