Mainz – Laubenheim

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 12 Eigentumswohnungen, 5 Garagen & 3 Freiplätzen in gefragter Lage

??????? ????????: 25017001ci

???? ??????: 1.580.000 EUR • ?????????: ca. 470,5 m² • ???????: 16 • ?????? ???: 693 m²

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25017001ci
?????????	ca. 470,5 m²
???????	16
????????? ??? ????????	12
????????	12
???? ??????????	1972
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 5 x ??????

???? ??????	1.580.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 180 m²
??????	????????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	123.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | 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

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

??? ????? ????????

In zentraler und begehrter Lage von Mainz-Laubenheim befindet sich dieses ansprechende Mehrfamilienhaus, das durch seine pflegeleichte Struktur, stabile Mieterträge und ein vielseitiges Entwicklungspotenzial überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie einer hervorragenden Anbindung an die Mainzer Innenstadt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet – ein Standort, der bei Mietern und Investoren gleichermaßen gefragt ist.

Das Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 693 m² und verfügt über eine vollständig vermietete Wohnfläche von etwa 470,5 m². Diese verteilt sich auf 12 charmante Wohnungen, ausgezeichnet durch praktische Grundrisse, freundliche Lichtverhältnisse und eine zeitlose Ausstattung. Acht Einheiten in den unteren Etagen bestehen aus einem Zimmer, Küche, Bad und Balkon. Zwei weitere Wohnungen bieten zwei Zimmer, zwei Balkone, eine geräumige Küche und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zweizimmerwohnungen mit Küche und Bad.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete von 66.972,-€ unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieses Objekts. Die kontinuierliche Vermietbarkeit in dieser Lage sorgt für verlässliche Einnahmen und bietet Anlegern eine langfristige und solide Ertragsbasis mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet den Mietern auf dieser Ebene sanierte Kellerabteile sowie einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss zur allgemeinen Nutzung (Münzeinwurf). Komplettiert wird dieses Angebot durch fünf Garagen und drei weitere Außenstellplätze.
Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Diverse Sanierungsmaßnahmen wurden innerhalb der letzten Jahre bereits durchgeführt: Sanierung der Heizungsanlage, Sanierung der Keller inklusive der Elektroverteilung, Sanierung des Innenhofs sowie eine Dämmung des Dachs. Diese Liegenschaft wird durch die Heizungsanlage des Nachbarhauses mit versorgt. Die Hofeinfahrt wird von zwei weiteren Nachbarhäusern verwendet.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit Zukunft dar – ideal für Kapitalanleger, die auf Nachhaltigkeit, Wertbeständigkeit und Perspektive setzen.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

????????????? ??? ???????

- 12 Wohnungen
- vollständig unterkellert
- fünf Garagen sowie drei weitere Stellplätze
- Ist-Mieteinnahmen Wohnungen: 66.972,-€ p.a.
- Ist-Mieteinnahme Garagen und Stellplätze: 4.140,-€
- Sanierungsmaßnahmen:

2024 Sanierung Heizungsanlage Gas Brennwert
2023 Erneuerung aller Wasser und Heizungszähler Minol
2018 Sanierung Keller inkl. Elektroverteilung
2017 Sanierung Innenhof
2013 Dach Haus 70 Aufsparrendämmung
1990 Dämmung aller Außenwände

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

??? ??? ??? ?????????

Verkehrsgünstig im Südosten der Stadt Mainz gelegen, bietet der beliebte Vorort Mainz-Laubenheim die kürzeste Verbindung zum Rhein-Main-Gebiet, insbesondere zum Frankfurter Flughafen und nach Darmstadt.
Laubenheim verbindet in idealer Weise stadtnahes Wohnen mit naturnaher Umgebung. Man erreicht in wenigen Gehminuten das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Laubenheimer Ried“ sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheinufers; kurzum - eine Lage nicht mittendrin, sondern stadt- und naturnah und ganz sicher nicht abgehängt.
Zur Infrastruktur: Als gewachsener Mainzer Vorort verfügt Mainz-Laubenheim über eine hervorragende eigenständige Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Ortskern mit vielen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Banken, Post und gemütlichen Gaststätten eine optimale Nahversorgung. Für Sport, Freizeit und Erholung gibt es für nahezu jeden Bedarf das passende Angebot vor Ort.

Verkehrsanbindung:

Der Mainzer Stadtteil Laubenheim bietet durch seine optimale Verkehrsanbindung (Stadtbus, S-Bahn, BAB-Anschluss) und auch durch die sonstige sehr gute Infrastruktur ein hervorragendes Wohnumfeld.
Die Verkehrsanbindung nach Wiesbaden, sowie in 3 Fahrminuten zur Auffahrt der A60 in Richtung Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt ist hervorragend und bildet eine optimale Ausgangslage, um das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu erreichen.

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com