

Exposé

Wohnung in Mainz

**Kernsanierte 3-Zi. Kapitalanlage in Mainz-Gonsenheim |
6% Rendite | vollvermietet**



MAD
MAAD Real Estate

6 %
Rendite
Top-Lage in 55122 Mainz-Gonsenheim

Objekt-Nr. OM-420993

Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

55122 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Ein Angebot der MAAD Real Estate GmbH | Gerichtstr. 2, 65115 Wiesbaden | www.maad-re.com | Kontakt: as@maad-re.com

Baujahr	1964	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	115 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese top sanierte und renditestarke 3-Zimmerwohnung mit Balkon liegt in gefragter Lage von Mainz-Gonsenheim und ist unbefristet an eine ordentliche, weibliche 3er-WG vermietet. Die ruhige und idyllische Lage in einer Sackgasse bietet fußläufige Erreichbarkeit aller Orte des täglichen Bedarfs sowie sehr schnelle Anbindungen an Innenstadt, Universität und mehrere große Arbeitgeber – dadurch ist konstant hohe Mietnachfrage zielgruppenübergreifend garantiert.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen, WG-tauglichen Grundriss und einen top-modernen Innenzustand. Im Zuge der Sanierung Mitte 2025 wurden u.a. Elektrik, Sanitär, Bad, Bodenbeläge, Wände, Zargen, Türen und Oberflächen erneuert, sodass sich die Einheit von innen auf Neubau-Niveau präsentiert. Das Gebäude bietet eine solide Substanz mit guten Rücklagen und geringem Hausgeld, was die laufenden Kosten minimiert.

Durch die lukrative Vermietung an eine 3er-WG zu insg. 1.270 EUR Kaltmiete p. M. ergeben sich ein Kaufpreisfaktor von 16,67 sowie eine Rendite von 6%. Die Kombination aus bestehender WG-Vermietung, geringem Instandhaltungsbedarf sowie der gefragten Lage macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und kalkulierbaren Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Rendite.

Das Objekt ist provisionsfrei direkt vom Eigentümer zu erwerben.

Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung Mitte 2025 technisch und optisch durch u.a. folgende Maßnahmen auf Neubau-Niveau geupgradet:

- Kernsanierung der Elektrik inkl. kompletter Neuverkabelung, neue Elektrounterverteilung sowie Austausch aller Schalter, Dosen und Unterverteilerkasten
- Kernsanierung des Badezimmers inkl. Leitungen in modern abgestimmtem Design: Neue Dusche, Handtuchheizkörper, freihängendes WC, Aufsatzwaschbecken mit Waschtisch und beleuchteter Spiegel mit Touch-Funktion - alles im stimmigen Marmor-, Messing- und Holzlook.
- Erneuerung aller Wände und Decken, neue Tapeten und frischer Anstrich
- Laminatböden in Eichenoptik mit Trittschalldämmung in allen Wohnräumen und der Küche
- Austausch aller Zargen und Türblätter sowie Wartung aller Fenster
- Neue vollausgestattete Einbauküche inkl. Elektrogeräte

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung dieser Immobilie behilflich. Unser unabhängiger Finanzierungsberater findet aus einer Vielzahl von Finanzierungspartnern das beste Angebot für Ihre individuelle Situation und garantiert Ihnen so die bestmöglichen Konditionen. Sichern Sie sich noch heute diese lukrative Anlagemöglichkeit zu besten Finanzierungsbedingungen!

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Amtsgericht Wiesbaden HRB 32961

Lage

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in gefragter Wohnlage von Mainz-Gonsenheim. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, eine Bäckerei oder dm Drogeriemarkt sind fußläufig schnell erreicht.

Ebenso liegt eine Straßenbahnhaltestelle, an der die Linien 50 und 51 regelmäßig halten, in fußläufiger Nähe, wodurch eine sehr schnelle Anbindung an die Innenstadt, Johannes-Gutenberg-Universität, den HBF Mainz und mehrere große Arbeitgeber gegeben ist.

Alternativ ist die nur etwa 2 km entfernte Johannes-Gutenberg-Universität in ca. 10 Min mit dem Fahrrad zu erreichen.

Nahegelegen ist ebenfalls die Autobahn A634/A60, wodurch auch andere Städte im Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar sind.

Die Lage zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit aus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

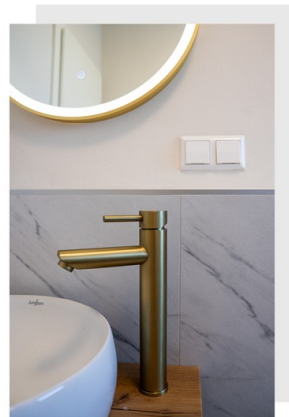
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Auf einen Blick

Neubau-Feeling mit Rendite – voll vermietete, frisch sanierte 3-Zimmer Kapitalanlage in begehrter Lage von Mainz-Gonsenheim!

Straße	An den Reben, 55122 Mainz-Gonsenheim
Baujahr	1964
Letzte Modernisierung	2025
Wohnfläche	ca. 55 m ²
Zimmer	3
Etage	2. OG
Balkon	Ja
Keller	Ja
Heizung	Gasetagenheizung (2026)
Nutzung	Voll vermietet (3er WG)
Kaufpreis	254.000 EUR
Käuferprovision	KEINE
Kaltmiete p.M. (IST)	1.270 EUR
Kaufpreisfaktor	16,67
Mietrendite	6,00%
Hausgeld (umlegbar)	81 EUR
Hausgeld (n. umlegbar)	34 EUR
Instandhaltungsrücklage	92 EUR



Ein Angebot der MAAD Real Estate GmbH | Gerichtstr. 2, 65185 Wiesbaden | www.maad-re.com | Kontakt: as@maad-re.com

Exposé

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus

Exposé - Galerie

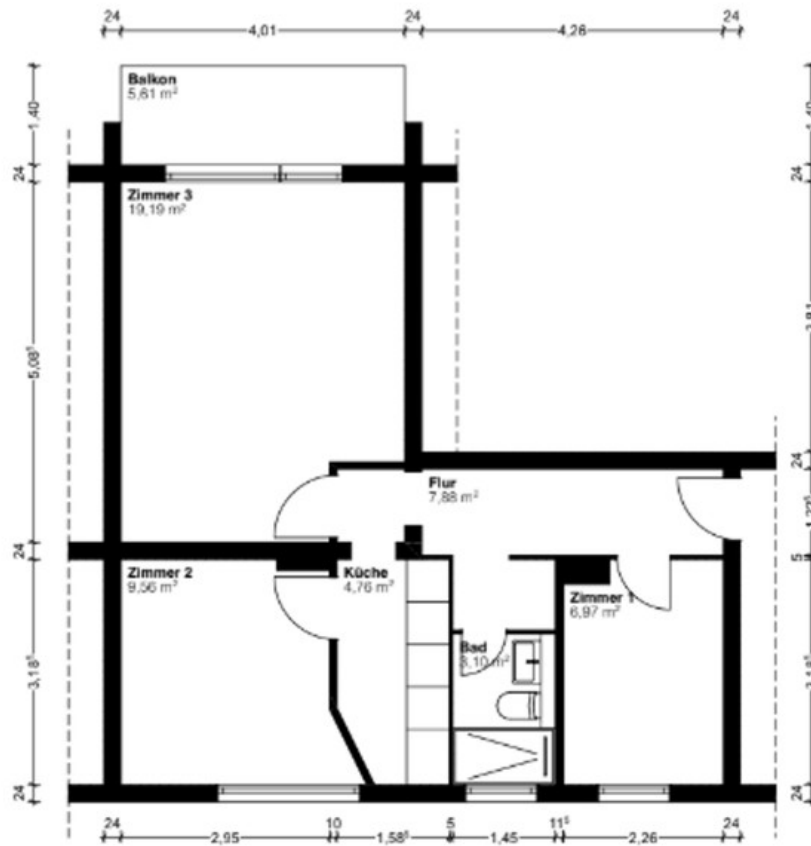


Außenansicht



Interesse?

Exposé - Grundrisse



Ein Angebot der MAAD Real Estate GmbH | Gerichtsstr. 2, 65185 Wiesbaden | www.maad-re.com | Kontakt: as@maad-re.com