

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mainz

### **PROVISIONSFREIES Mehrfamilienhaus ohne Investitionsstau - TOP gepflegt -**



Objekt-Nr. **OM-427078**

### **Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **999.999 €**

Ansprechpartner:  
Dillenberger

55120 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1904	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Makleranfragen erwünscht!

Zum Verkauf steht ein hübsches und sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in ruhiger Sackgassenlage von Mainz-Mombach. Das Objekt stellt eine attraktive und langfristig stabile Kapitalanlage dar und befindet sich in einem sehr guten Zustand mit hervorragender baulicher Substanz.

Das Gebäude wurde ab dem Jahr 2000 umfassend kernsaniert und verbindet den klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßer technischer Ausstattung.

Alle Wohneinheiten verfügen über hohe Decken, identische Grundrisse sowie eine moderne Ausstattung.

Die Immobilie umfasst vier gleich große 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 64 qm Wohnfläche. Sämtliche Einheiten sind langfristig und durchgehend an solvente Mieter vermietet, wodurch eine sofortige und planbare Mieteinnahme gewährleistet ist.

Aktuelle Jahresnettokaltmiete (Ist): 42.360 €

Potenzielle Jahresnettokaltmiete (Soll): ca. 49.440 €

Highlight jeder Wohnung ist das großzügige Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne sowie Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Dachgeschosswohnung bietet einen kleinen Südbalkon, während die übrigen Wohnungen über attraktive Erker im Wohnbereich verfügen.

Zu jeder Einheit gehört ein separater Kellerraum.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet die ca. 300 qm große Hoffläche, auf der die Errichtung mehrerer Stellplätze oder sogar eine weitere Immobilie möglich wäre.

Durchgeführte Kernsanierungen (Auszug):

- 2-fach isolierverglaste Fenster (2000)
- Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen (2001)
- Gaszentralheizung inkl. aller Leitungen (2001)
- komplette elektrische Anlage und Klingel (2001)
- Treppenhaus und Haustür (2002)
- Hofanlage gepflastert und eingefriedet (2011)
- aufwendige Fassadensanierung (2014)

Der insgesamt sehr gepflegte Zustand, sowie die großen Gewerke auf aktuellem Technikstand erfordern in den nächsten Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen.

Kein Notverkauf! Nur Anfragen von ernst gemeinten und bonitätsstarken Interessenten werden beantwortet!

## Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit hellen Bodenbelägen, hochwertigen Wohnungs- und Zimmertüren sowie Rollläden an allen Fenstern ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Baujahrbedingt kann die Abschreibung möglicherweise durch ein Restnutzungsgutachten signifikant erhöht werden.

**Lage**

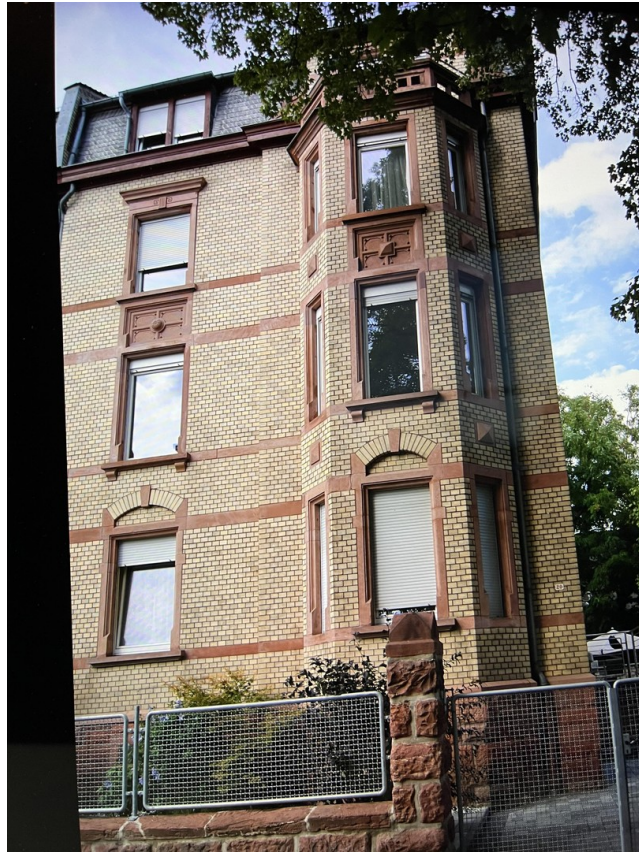
Mainz-Mombach ist ein lebendiger und familienfreundlicher Stadtteil mit sehr guter Verkehrsanbindung. Er liegt nah am Rhein, sowohl Bahnhof und Bushaltestellen sind fußläufig in 2-5 Minuten zu erreichen. Für Berufspendler sind die Autobahnen A643, A66 und A60 nicht weit entfernt.

Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Geschäften und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Hierzu zählen u.a. das Naturschutzgebiet Großer Sand und der Lennebergwald.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Aussicht 3.OG

# Exposé - Galerie



Balkon 3. OG



Riesiges Tageslichtbad 3. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3.OG



Dusche und Badewanne 3. OG



Küche 3.OG

# Exposé - Galerie



Küche mit Abstellkammer



Schlafen 3. OG



Flur 3. OG

# Exposé - Galerie



Wohnen 3. OG



Wohnzimmer 3. OG

# Exposé - Galerie



Schlafen 1. OG



Wohnen 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Dusche und Badewanne 1. OG

# Exposé - Galerie



Riesiges Tageslichtbad 1. OG



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Hofbereich hinten



Hofbereich

# Exposé - Galerie



Elektroverteilung



Gas-Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Heller, gepflegter Treppenraum