

# Exposé

## Wohnung in Mainz

### 3-ZIMMER GONSENHEIM ohne Provision bis 6,2% Rendite



Objekt-Nr. OM-456932

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Finther Landstraße 87  
55124 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte keine Makler Anfragen!

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine provisionsfreie ca. 83m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der begehrten Finther Landstraße. Die Immobilie befindet sich im 7. Obergeschoss (Endetage) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 56 Einheiten.

Durch die Lage im obersten Stockwerk genießen Sie eine hervorragende Belichtung und einen unverbaubaren Ausblick vom Balkon. Die Wohnung ist aktuell leer und renovierungsbedürftig und bietet somit die ideale Leinwand für Handwerker, Individualisten oder Investoren, die den Wert durch eine gezielte Sanierung steigern wollen. Im Preis inbegriffen ist ein Tiefgaragenstellplatz.

### TECHNISCHER ZUSTAND & HIGHLIGHTS

Das Gebäude weist keinen Sanierungsstau auf. Wichtige Maßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- Leitungen: Wasser- und Abwasserleitungen im gesamten Haus wurden erst 2025 erneuert.
- Modernisierungen: Heizung, Dach inkl. energetische Dämmung und weitere Gewerke wurden bereits vor wenigen Jahren saniert.
- Energieeffizienz: Energieklasse D.
- Extras: Zur Wohnung gehören ein praktischer Keller sowie ein Stellplatz in der Sammeltiefgarage.

### FÜR INVESTOREN: DAS PLUS AN RENDITE

Dieses Objekt ist besonders attraktiv für Kapitalanleger:

- AfA-Turbo: Ein optimiertes Gutachten zur Restnutzungsdauer liegt bereits vor, um die steuerliche Abschreibung (AfA) deutlich zu erhöhen.
- Mietpotenzial: Die Marktmiete in Gonsenheim liegt aktuell bei ca. 16,08 €/m<sup>2</sup> (+7,13 % zum Vorjahr). Rendite bis zu 6,2% möglich

## Ausstattung

### ECKDATEN & KOSTEN

- Wohnfläche: ca. 83m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Etage: 7 von 7
- Baujahr: 1972
- Wohngeld (Nebenkosten):
- Umlagefähig: 220 €
- Nicht umlagefähig: 180 €

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### LAGE

Mainz-Gonsenheim zählt zu den absoluten Top-Lagen der Stadt. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil bei Paaren, kleinen Familien und Studenten gleichermaßen beliebt. Edeka und Straßenbahn ist fußläufig. Zum HBF benötigt man ca. 10' mit dem Auto und 15' mit der Straßenbahn oder Bus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur / Diele 1

# Exposé - Galerie



Flur / Diele 2



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

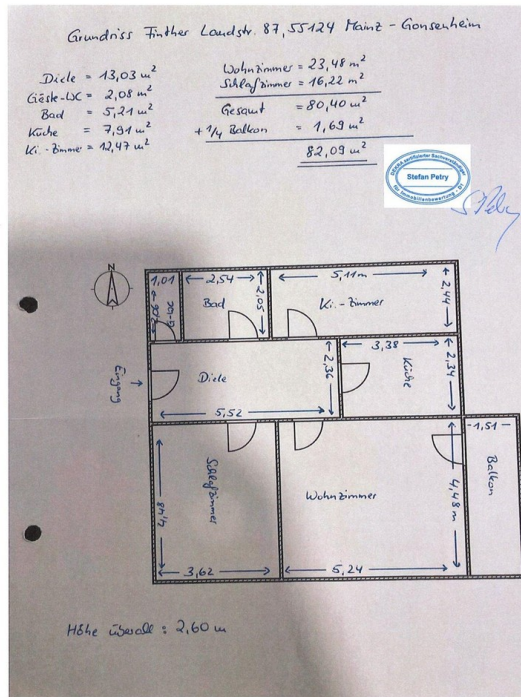
# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Grundriss

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

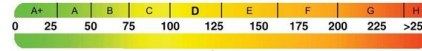
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2023-004467027 **3**

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 114,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)



125,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

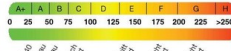
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 114,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergieverbrauch	Anteil Heizung	Anteil Warmwasser	Klimafaktor		
von	bis		(BWH)	(BWH)			
01.01.2020	01.01.2023	Erdgas	1,1	1.506,476	387,267	1.119,209	1,13

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerdendruchläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

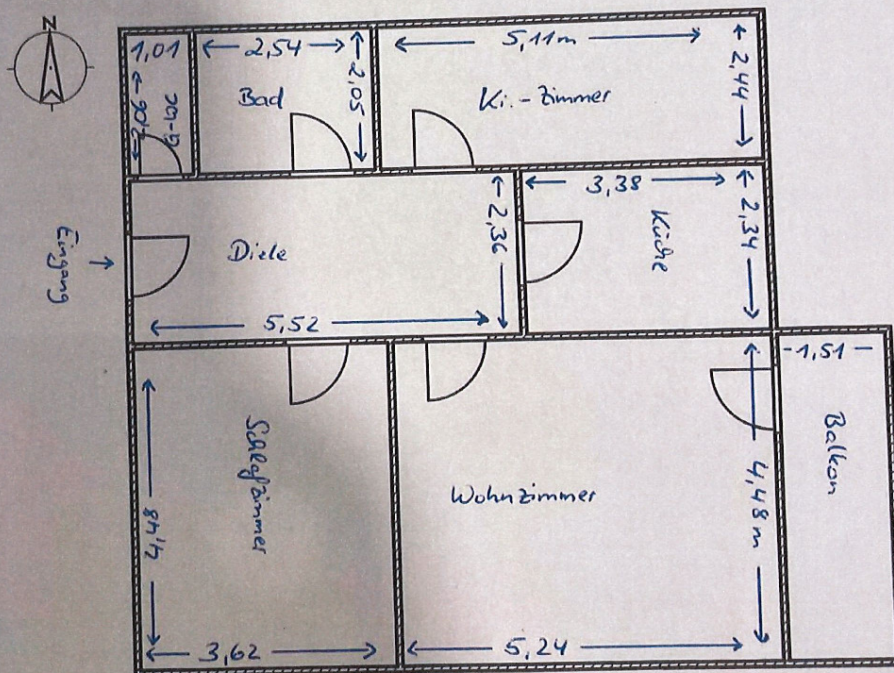
Grundriss Finther Landstr. 87, 55124 Mainz - Gonsenheim

Diele = 13,03 m<sup>2</sup>  
 Gäste-WC = 2,08 m<sup>2</sup>  
 Bad = 5,21 m<sup>2</sup>  
 Küche = 7,91 m<sup>2</sup>  
 Ki.-Zimmer = 12,47 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer = 23,48 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer = 16,22 m<sup>2</sup>  
 Gesamt = 80,40 m<sup>2</sup>  
 + 1/4 Balkon = 1,69 m<sup>2</sup>  
82,09 m<sup>2</sup>



*Stefan Petry*



Höhe überall: 2,60 m