



Exklusives Gebäudeensemble in Mainz

Wohnen und arbeiten auf großzügigem Grundstück mit idyllischem Garten

Kaufpreis **1.290.000 €**

- **Grundstücksfläche** ca. 924 m²
- **Wohn-/Gewerbefläche** ca. 425 m²
- **Ausbaureserve** ca. 200 m²
- **Baujahr** 1945 bis 1975, Umbauten bis 2012
- **Sanierungen bis 2023** Hochwertige Parkettböden, moderne Bäder, Erneuerung der Heizungsleitungen im Vorderhaus, frisch renovierte Wände und Fassade
- **Mögliche Mieteinnahmen** ca. 70.000 €/Jahr

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Gebäudeensemble bietet auf einem großzügigen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Wohnkomfort. Das Objekt besteht aus drei Einheiten – zwei Doppelhaushälften und einem Hinterhaus, wobei jede Einheit über einen separaten Eingang verfügt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Mainz-Mombach macht dieses Anwesen besonders attraktiv für private und gewerbliche Nutzung.

Praxis (Osteopathie) im Erdgeschoss – 146,93 m²

Aktuell an eine Praxis vermietet, bietet diese Einheit moderne Behandlungsräume und vielseitige Nutzungsoptionen:

- 4 Behandlungsräume
- Große Holzterrasse
- Küche/Büro
- Bad/WC sowie Gäste-WC
- Diele/Empfangsbereich

Die Kaltmiete für diese Einheit beträgt derzeit 1.695 €/Monat.

Wohn-Arbeits-Einheit im Erdgeschoss – 163,78 m²

Diese kombinierte Wohn- und Gewerbeeinheit bietet eine großzügige Raumauflteilung und direkten Zugang zu einem uneinsehbaren Garten:

- 2 komfortable Zimmer
- Ein großes lichtdurchflutetes Studio (63,57 m²)
- Privatgarten mit Holzterrasse
- Küche
- Hauptbad und zusätzliches Duschbad/Gäste-WC
- Praktisches Durchgangszimmer

Hinterhaus auf zwei Etagen – aktuell frei ca. 125 m²

Ob zur Selbstnutzung als privater Wohnbereich, Praxis, Büro oder Atelier – dieses separate Gebäude bietet maximale Freiheit:

- OG: 3 helle Räume, Küche, Bad/WC, Diele
- Dachgeschoss: Ein großzügiges Studio, Nebenraum und Gäste-WC

Hof, Garagen und Erweiterungspotenzial

Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlich viel Platz für Stellflächen und Lagermöglichkeiten:

- Großer Hof mit 7 Außenparkplätzen
- 2 Einzelgaragen und eine Doppelgarage am Vorderhaus
- Dachgeschossausbau des Vorderhauses mit einer Ausbaureserve von ca. 200 m² - Ideales Potenzial für weitere Wohn- oder Gewerbefläche.

Lagebeschreibung

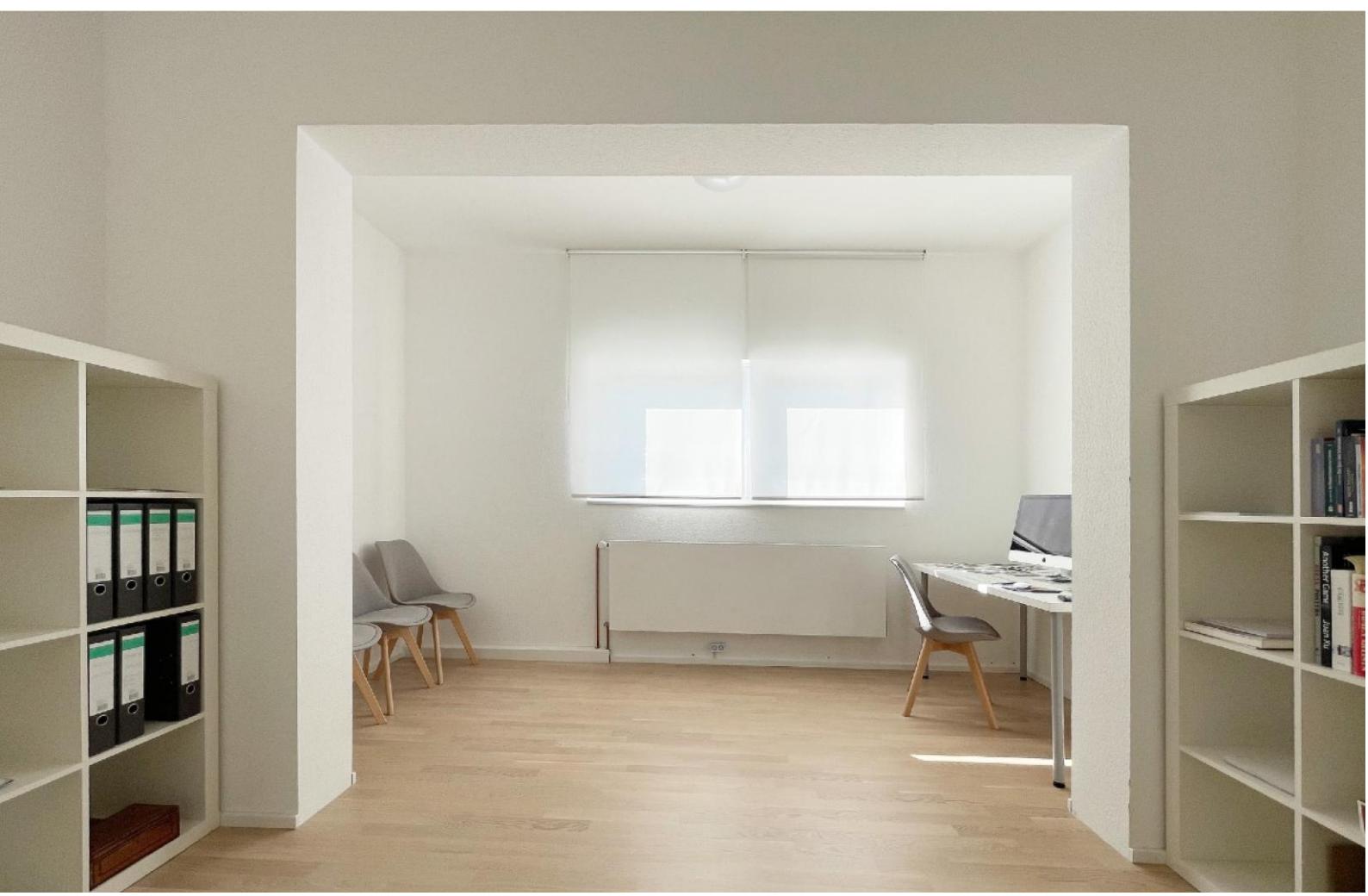
Das angebotene Objekt befindet sich im charmanten Stadtteil Mainz-Mombach, einem lebendigen Teil der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Mombach zeichnet sich durch seine ideale Anbindung an die Mainzer Innenstadt (10 Minuten) und das gesamte RheinMain-Gebiet aus. Mit der Autobahn A643 in unmittelbarer Nähe sind die A60 und A66 schnell erreichbar, wodurch Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt sowie der Frankfurter Flughafen gut angebunden sind. Der Stadtteil verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof, Straßenbahnenlinien und eine Vielzahl von Busverbindungen.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, das Gewerbe- und gepflegtes Wohngebiet auf harmonische Weise verbindet.

Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind fußläufig erreichbar, genau wie das Naturschutzgebiet „Mainzer Sand“, mehrere Sportanlagen sowie ein Frei- und Hallenbad.

Fazit

Ein Objekt, das mit seiner Kombination aus Wohnkomfort, Gewerbe und langfristigem Wertsteigerungspotenzial überzeugt. Ideal für diejenigen, die eine attraktive Lage in Mainz schätzen und die Möglichkeit eines flexiblen Raumkonzepts suchen.







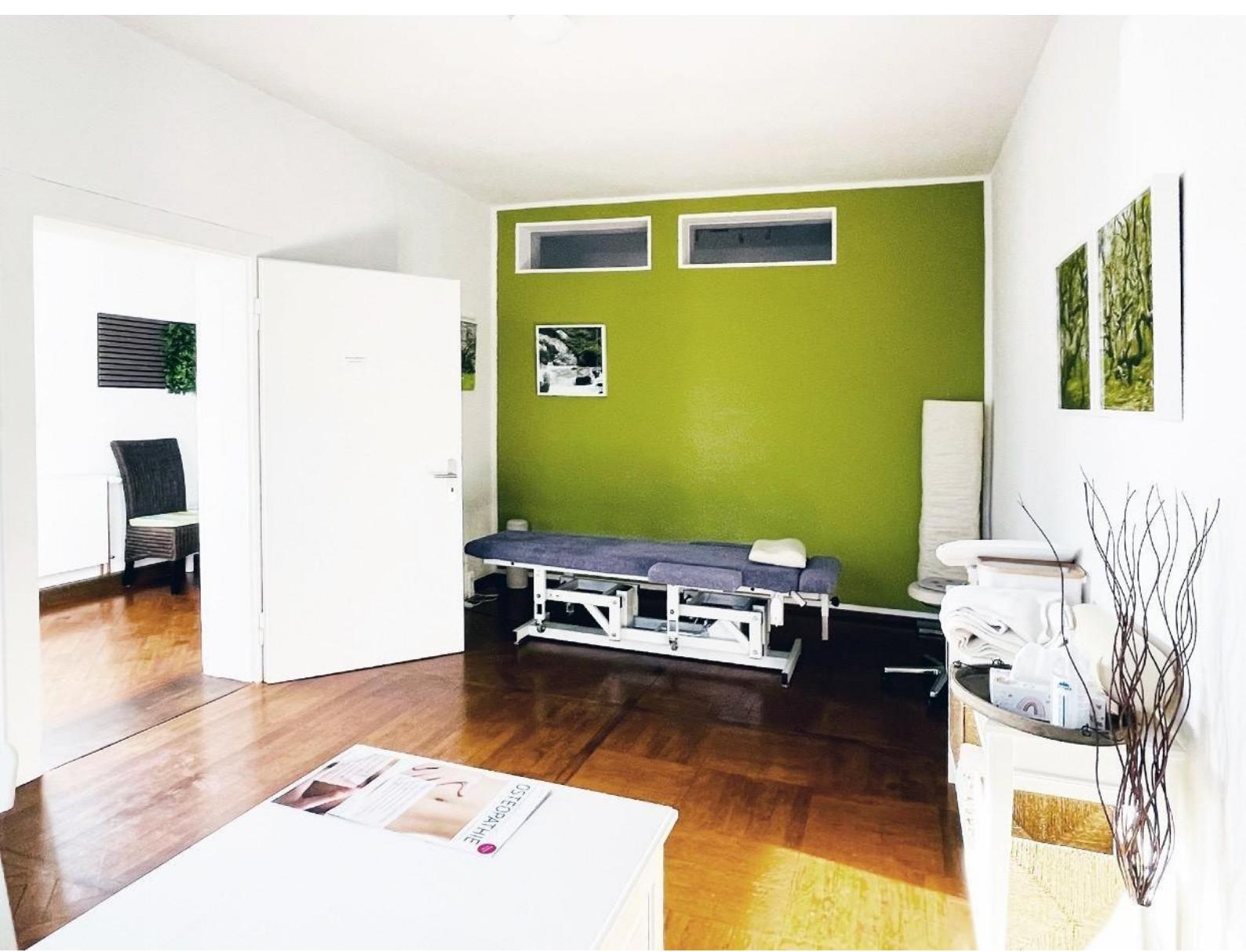


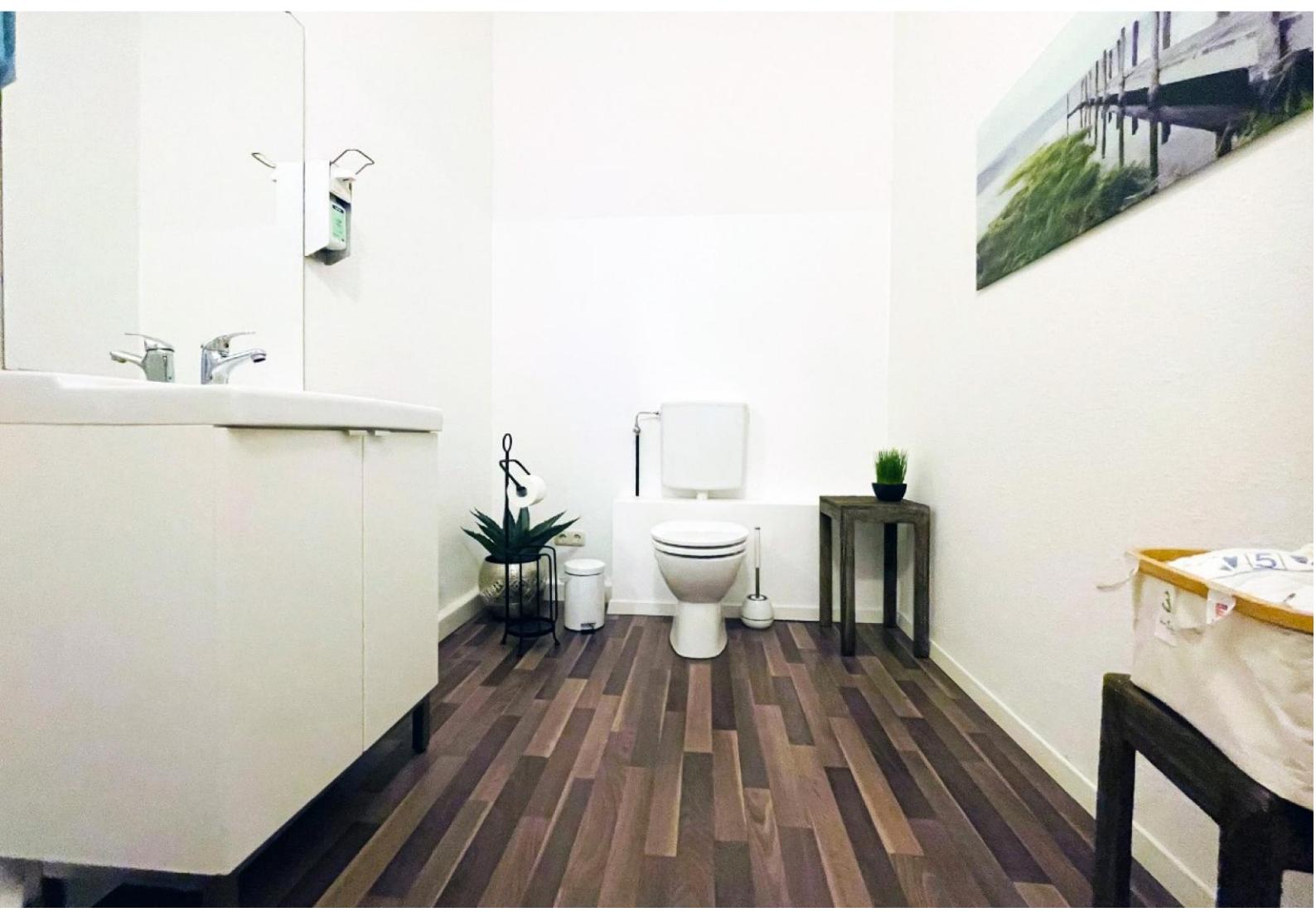




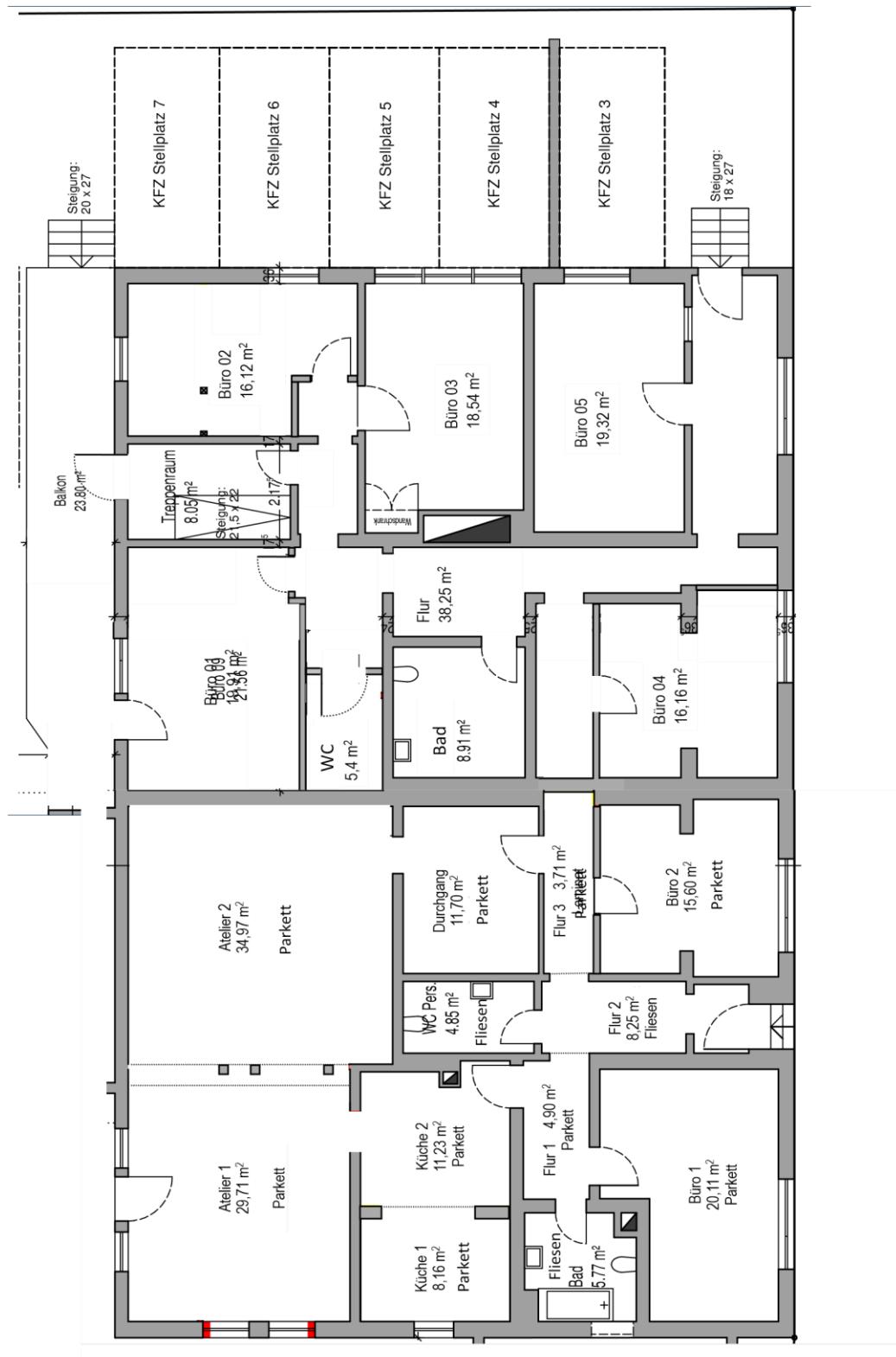




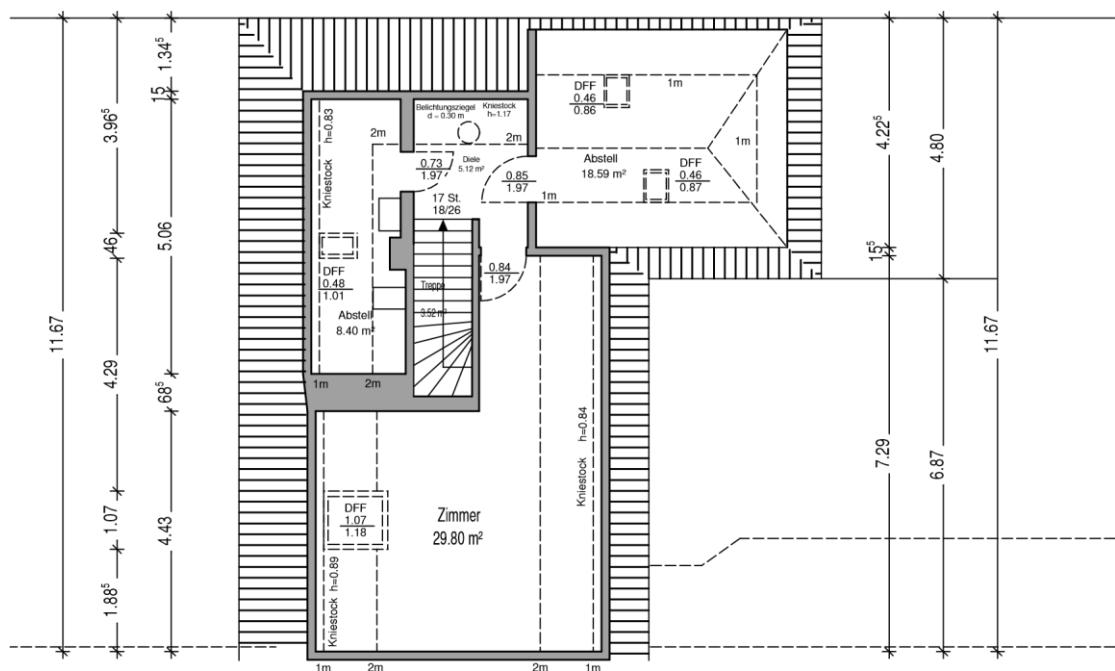
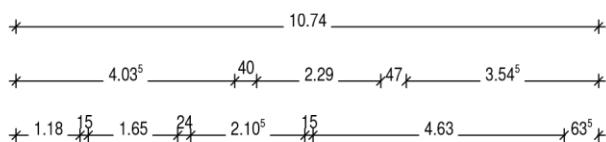
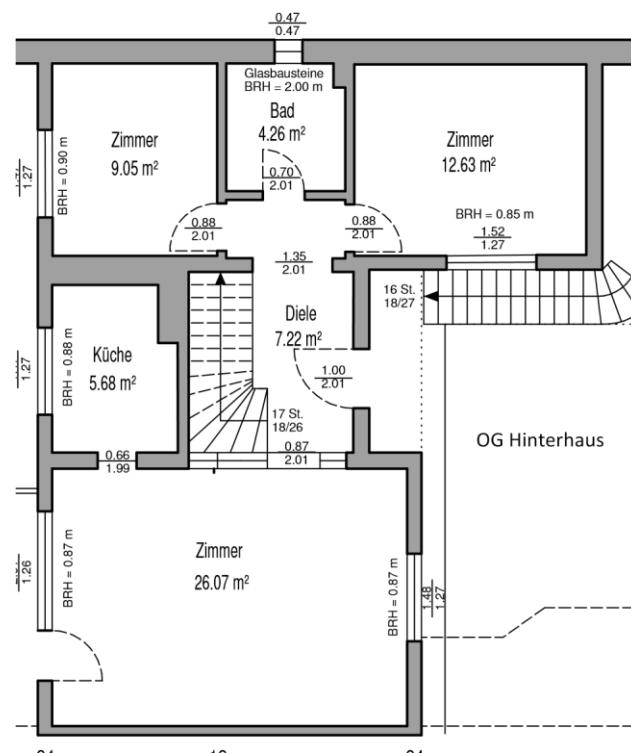




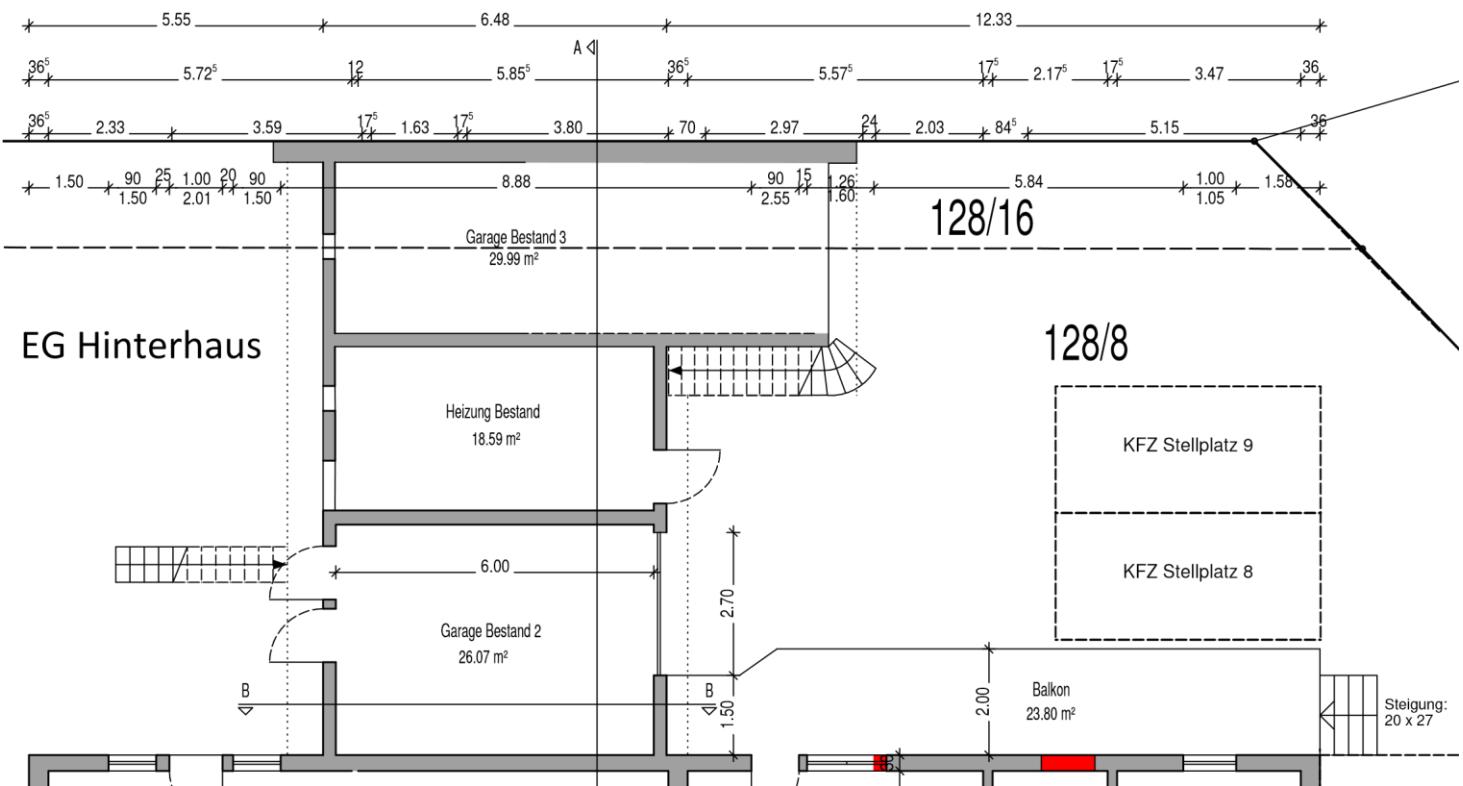
GRUNDRISS DOPPELHAUS 1+2 EG



GRUNDRISS HINTERHAUS OG+DG



GRUNDRISS HINTERHAUS EG



ANSICHTEN

