

Mainz – Laubenheim

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

CODE DU BIEN: 25017001ci



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 470,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 693 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25017001ci                    |
| Surface habitable      | ca. 470,5 m²                  |
| Pièces                 | 16                            |
| Chambres à coucher     | 12                            |
| Salles de bains        | 12                            |
| Année de construction  | 1972                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 5 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.580.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 180 m²                                                                |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

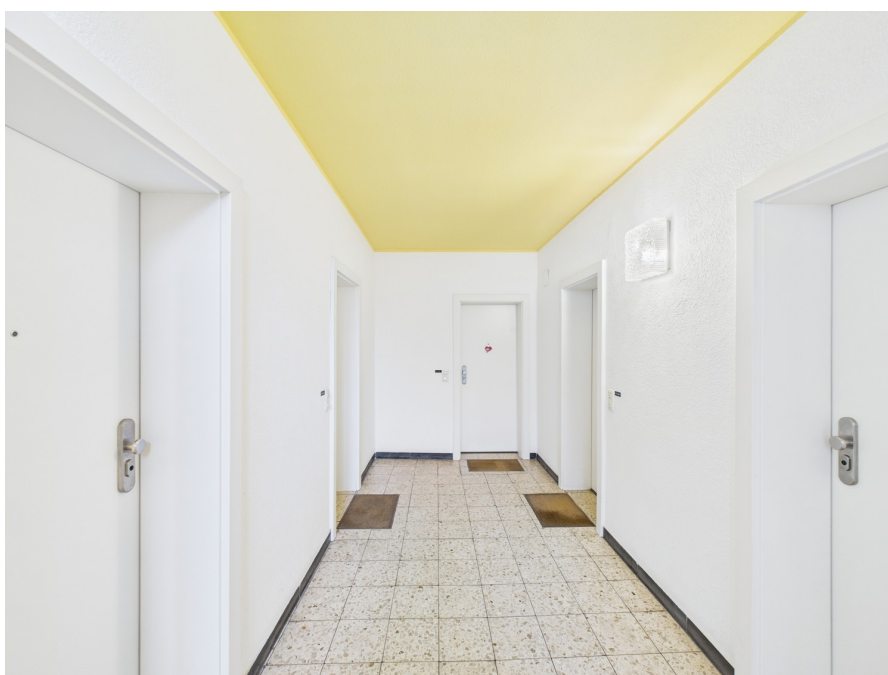
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 123.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2024                      |

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

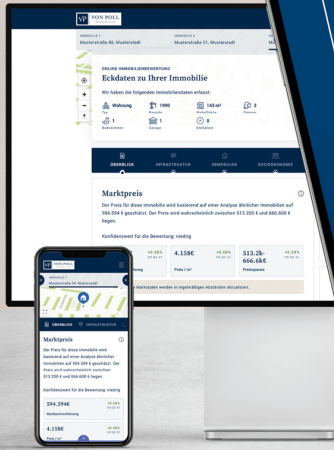
## La propriété



CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

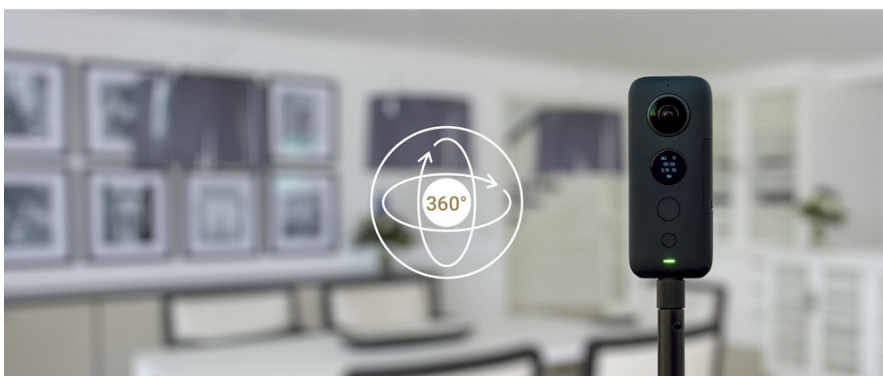
**T.: 06131 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/mainz)

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> und verfügt über eine vollständig vermietete Wohnfläche von etwa 470,5 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim**

## Tout sur l'emplacement

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 Rheinufer; 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.

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25017001ci - 55130 Mainz – Laubenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)