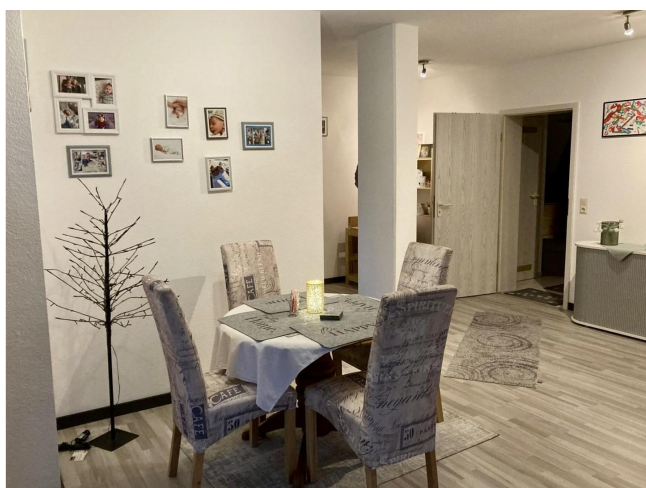


# Exposé

## Wohnung in Mainz

**3,9% Rendite für Kapitalanleger: Schöne vermietete 2,5-Zimmer-Hochparterrewohnung in Mainz-Finthen**



Objekt-Nr. OM-320766

### Wohnung

Verkauf: **282.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Bücking

Waldthausenstraße 63C  
55126 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                       |                      |                   |             |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| Baujahr               | 1991                 | Zustand           | gepflegt    |
| Etagen                | 2                    | Schlafzimmer      | 1           |
| Zimmer                | 2,50                 | Badezimmer        | 1           |
| Wohnfläche            | 73,20 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss |
| Energieträger         | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1           |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Stellplätze       | 2           |
| Hausgeld mtl.         | 267 €                | Heizung           | Sonstiges   |
| Übernahme             | sofort               |                   |             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit 73,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in einer gepflegten Anlage aus dem Jahr 1991 und ist in einem sehr guten Zustand. Sie bietet ein helles, ca. 31,5 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Essbereich und Arbeitsecke sowie einen Zugang zu dem schönen ca. 6,5 m<sup>2</sup> großen Südbalkon. Ebenfalls ist sie mit einem ca. 14,5 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit breiter Stellwand ausgestattet, die vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die ca. 7,0 m<sup>2</sup> große Küche ist separat vom Wohnraum getrennt und enthält eine Einbauküche, die Teil des Eigentums ist und ebenfalls mitvermietet wird. Das Tageslichtbad verfügt über eine Duschwanne und einen Waschmaschinenanschluss, zusätzlicher Stauraum ist in der Abstellkammer mit ca. 1,5m<sup>2</sup> im Dielenbereich vorhanden. Ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Angebot. Die Wohnung verfügt über einen TG Duplex Stellplatz und einen weiteren Außenstellplatz direkt vor der Eingangstür, die ebenfalls vermietet sind. Dazu wurde 2023 neues Laminat verlegt und die Wände wurden frisch gestrichen.

Besonderheit: Aktuell ist die Wohnung an einen vorbildlichen Mieter zu einer Bruttomiete i.H.v. 1.100,00€ vermietet, was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht. Die Bruttomietrendite liegt dabei bei ca. 3,9%.

Kerndaten:

- Kaltmiete: 820,- €
- Stellplatz: 100,- €
- Nebenkosten: 180,- €
- Warmmiete: 1.100,- €
- Rendite: ca. 4%

## Ausstattung

- Derzeit an eine sehr gepflegte, seriöse Einzelperson vermietet
- Hochparterrewohnung
- Deckenheizung
- Großer Süd Balkon
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Abstellraum
- Großzügiger Kellerraum
- Je ein gepflegter TG Duplex- und Außenstellplatz
- Duplex wurde für ca. 7.000,- € erneuert
- Letzte Sanierung in 2023 – neues Laminat und gestrichene Wände

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigung:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminabsprache möglich. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich vorzustellen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Mainz-Finthen, einem ruhigen und familienfreundlichen Teil der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz.

Finthen gehört, neben Gonsenheim und Lerchenberg, zu den gefragtesten Stadtteilen und liegt etwa 8 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die Anbindung an die Innenstadt ist ideal: Das Zentrum erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto, und durch die direkte Autobahnanbindung an die A 60 ist Frankfurt am Main in etwa 40 Autominuten erreichbar.

Finthen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie mehreren Schulen. Eine Waldorfschule und ein Kindergarten sind in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar. Ein Aldi und DM-Markt sind ebenfalls in der Nähe und in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es dort einen Spielplatz sowie einen Sportplatz, der verschiedene Freizeitaktivitäten wie Fußball und Leichtathletik bietet – nur 5 Minuten zu Fuß entfernt. Direkt angrenzend lädt das Feld zu entspannten Spaziergängen ein. Das Zentrum von Finthen, wo sich weitere Geschäfte, Restaurants, Cafés, Banken, Blumenläden, Bäckereien und vieles mehr befinden, ist in nur 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür, und eine Straßenbahnhaltestelle ist in etwa 10 Minuten erreichbar, sodass Sie die Innenstadt in circa 20 Minuten bequem erreichen können.

Für die Freizeitgestaltung stehen darüber hinaus zahlreiche Sport-, Kirchen-, Jugend- und Fastnachtsvereine zur Verfügung, die das aktive Vereinsleben in Finthen prägen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 91,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Flur

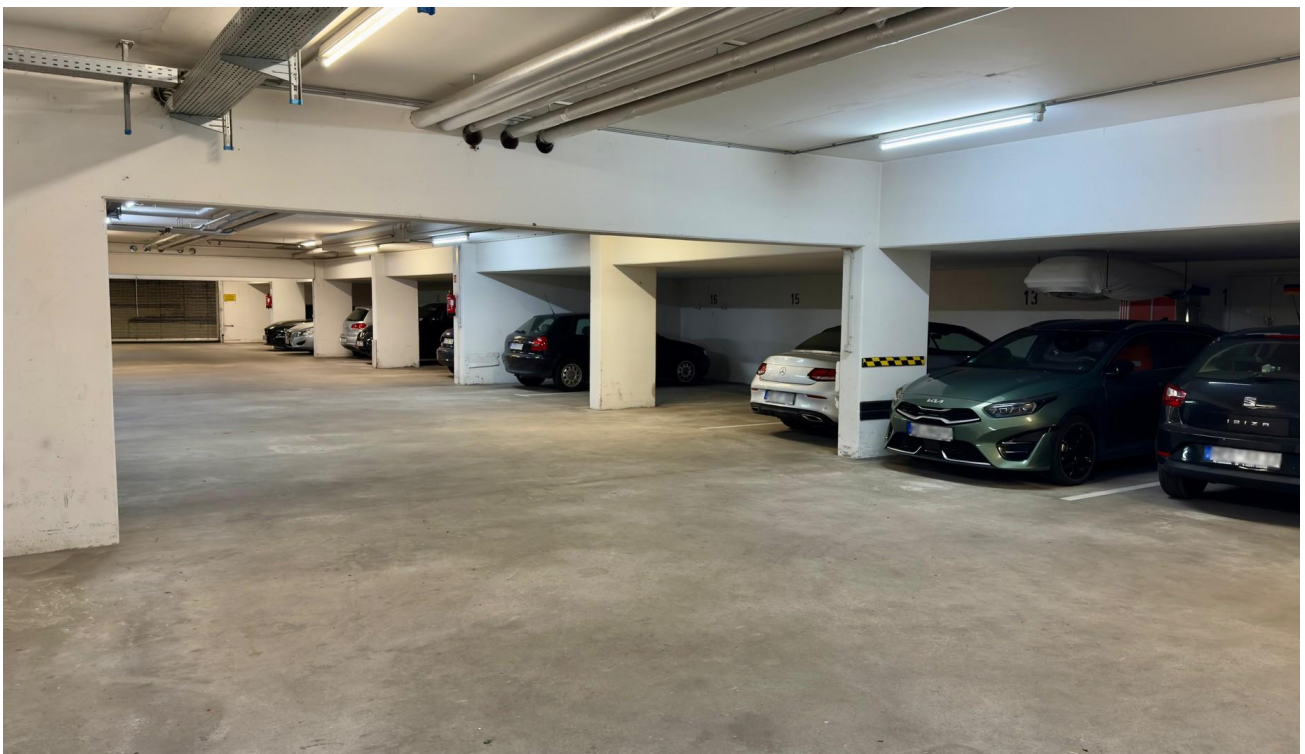


Abstellkammer

# Exposé - Galerie



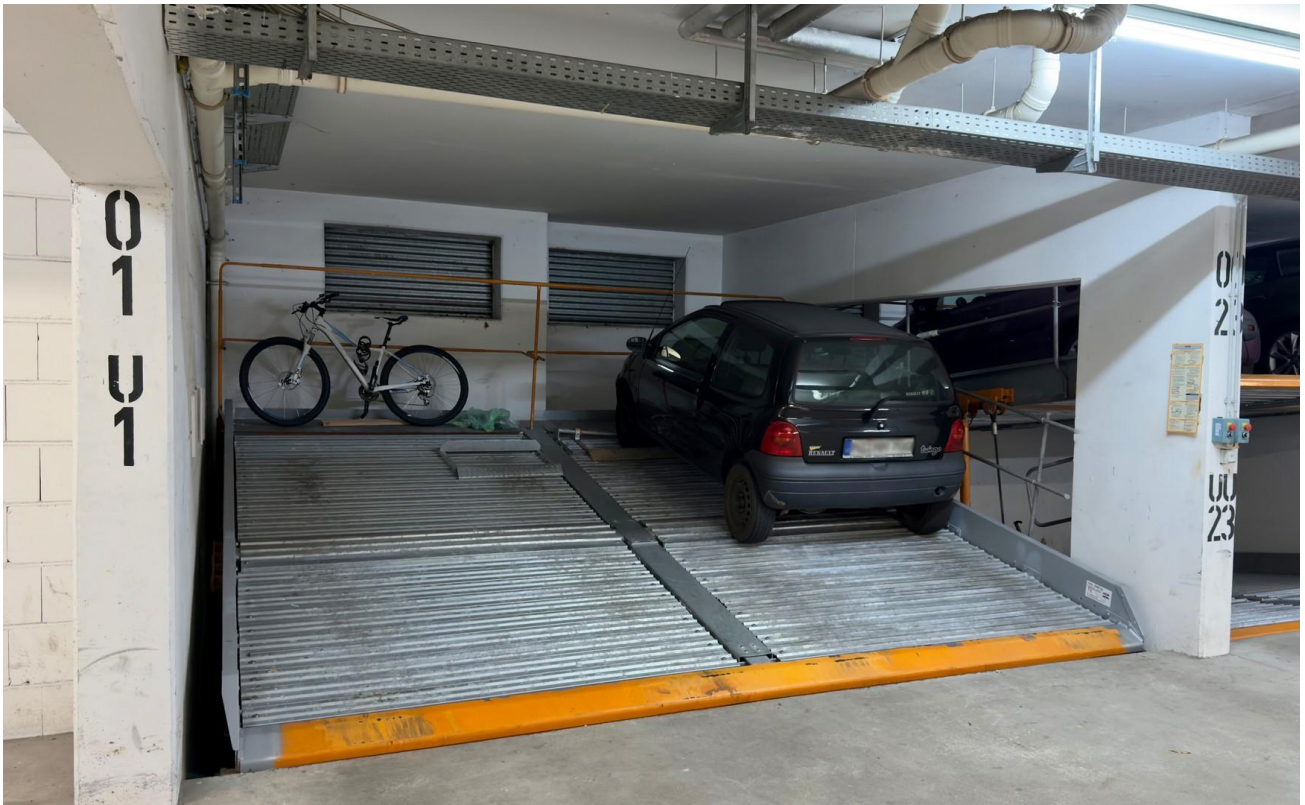
Außenstellplatz



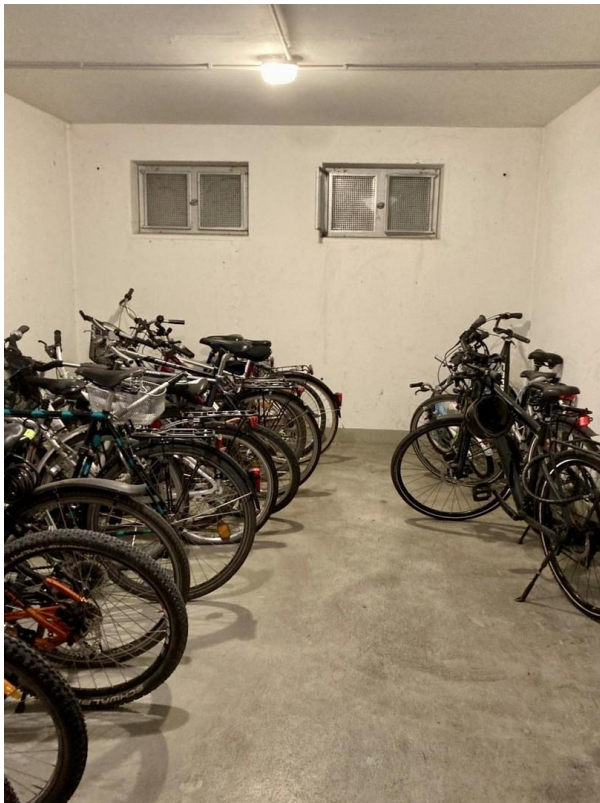
Tiefgarage



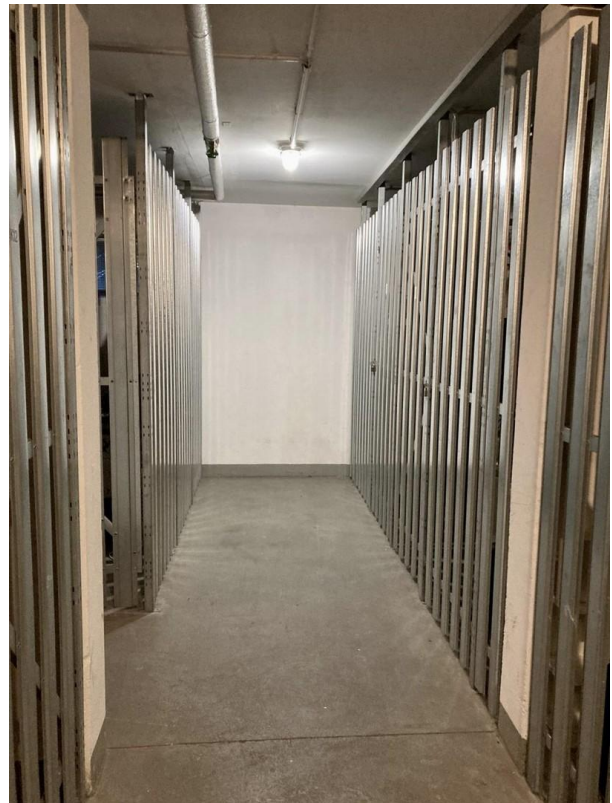
# Exposé - Galerie



TG Duplex Stellplatz (links)



Tiefgarage



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse

