

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mainz

**Kernsanierte 1-ZKB-Wohnung - Erstbezug in Hbf-Nähe,
4,2% Rendite - ideal für Eigennutzer & Anleger!**



Objekt-Nr. **OM-325953**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Bücking Immobilien GmbH

Mombacher Straße 77
55122 Mainz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,12 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	316 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle, vollständig renovierte 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mainz bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, in eine renditestarke Immobilie zu investieren oder sie als Erstbezug selbst zu beziehen. Mit einer Wohnfläche von 35,12 m² und einer modernen, hochwertigen Ausstattung ist die Wohnung ideal für alle, die eine zentrale Lage und komfortables Wohnen schätzen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1995 erbaut wurde.

Die Wohnung überzeugt durch ihr modernes Design sowie eine helle und freundliche Atmosphäre, welche durch die großzügige Fensterfront im Wohnbereich unterstrichen wird. Im Wohnraum wurde hochwertiges Laminat verlegt, und alle Wände wurden sorgfältig verputzt und in einem strahlenden Weiß gestrichen, was den Raum zusätzlich sehr hell und angenehm aussehen lässt. Das vollständig neu gestaltete Bad begeistert mit einer geräumigen Walk-in-Dusche. Die hellen Wandfliesen in Beige und die edlen hellgrauen Bodenfliesen in Betonoptik verleihen dem Raum eine elegante und zeitgemäße Optik, die sich auch im Flur- und Küchenbereich fortsetzt. Die neue Einbauküche wurde mit hochwertigen Bauknecht-Geräten ausgestattet und passt sich durch ihre maßgefertigte Gestaltung perfekt den Gegebenheiten des Raumes an, um höchsten Komfort zu gewährleisten.

Die im Dezember 2024 ebenfalls kernsanierte Tiefgarage bietet einen Einzelstellplatz und stellt zusätzlich eine attraktive Einnahmequelle bei einer Vermietung des Stellplatzes dar. Das monatliche Hausgeld beträgt 284 €, zuzüglich 32 € für den Tiefgaragenstellplatz und wurde bereits in der Rendite mit einberechnet. Alle umlagefähigen Nebenkosten des Hausgeldes sind ebenfalls in dieser Kalkulation enthalten.

Mit einer voraussichtlichen Bruttomietrendite von 4,2% liegt die Immobilie deutlich über dem Durchschnitt und bietet aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ein hervorragendes Mietpotenzial. Darüber hinaus ermöglicht die vom Finanzamt genehmigte Reduzierung des Bodenrichtwerts um 10% dem Käufer eine zusätzliche steuerliche Abschreibung und beträgt somit 1.319,77€ pro Jahr.

Rendite und Kennzahlen:

Die vrsl. Bruttomietrendite beträgt 4,2%, während die Nettomietrendite bei 3,9% liegt. Die prognostizierte Nettokaltmiete wird mit 664,60€ / 7.975,20€ p.a. prognostiziert, während die Nettowarmmiete bei 884,16€ / 10.609,93€ p.a. liegt. Der Stellplatz wurde mit 50€ p.m. angesetzt und ist in der Miete bereits inkludiert. Der Faktor von 23,7 ergibt sich dann aus diesen Werten und dem Kaufpreis.

Energie und Nachhaltigkeit:

Die Wohnung verfügt über die Energieklasse D und ist mit frisch getauschten Heizkesseln ausgestattet, was zu einer effizienteren Energienutzung beiträgt und langfristig die Nebenkosten niedrig hält. Die vollständig sanierte Tiefgarage für ca. 1m€ verspricht ebenfalls keine künftigen Maßnahmen die eine Sonderumlage erfordern.

Ausstattung

- Vollständig renoviert 12/2024
- Erstbezug nach Renovierung
- Neuer Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz
- Neue Einbauküche mit hochwertigen Bauknecht-Geräten
- Neue Walk-in-Dusche
- Fußbodenheizung
- Neue Elektrik
- Neuer Boden (hellgraue Bodenfliesen in Betonoptik sowie neues Laminat)
- Frisch verputzte, glatte weiße Wände

- Neue Sanitäreinrichtung (inkl. modernes Bad)
- Maßgefertigte Küche, perfekt angepasst an den Raum
- Große Fensterfront für helle Atmosphäre

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

„Die hier angegebene monatliche Miete basiert auf den derzeitigen Kalkulationen. Bitte beachten Sie, dass die endgültige Mietfestsetzung von weiteren Faktoren bestimmt werden kann. Die Angaben dienen daher lediglich als unverbindliche Orientierung.“

Impressum:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Firma: Bücking Immobilien GmbH

Vertreten durch: Daniel Bücking & Fabian Bücking

Anschrift: Kronenstraße 9, 55126 Mainz

Telefon: +49 (0) 6131 8948119

E-Mail: buecking.immobilien@icloud.com

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage in der Mombacher Straße, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Pendler als auch für junge Berufstätige oder Studenten interessant ist.

- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- Hauptbahnhof: 15 Minuten zu Fuß, 8 Minuten mit dem Bus
- SWR-Gebäude: 11 Minuten zu Fuß
- Martin-Luther-King-Center (ALDI, EDEKA, Bäcker): 13 Minuten zu Fuß, 10 Minuten mit dem Bus
- Fitnessstudio FitSevenEleven: 5 Minuten zu Fuß
- Cafés und Restaurants: Diverse Restaurants in der unmittelbaren Umgebung und am Goetheplatz (8 Minuten zu Fuß), darunter das beliebte AMORI Kaffeerösterei, das in nur 6 Minuten erreichbar ist.
- Hartenbergpark: 11 Minuten zu Fuß

Die Lage bietet zudem eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie den Hartenbergpark, der sich ideal für Spaziergänge und Erholung eignet.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küche / Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Walk-in-Dusche

Exposé - Galerie



Waschbereich



Sanitär

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Ausfahrt

Exposé - Galerie

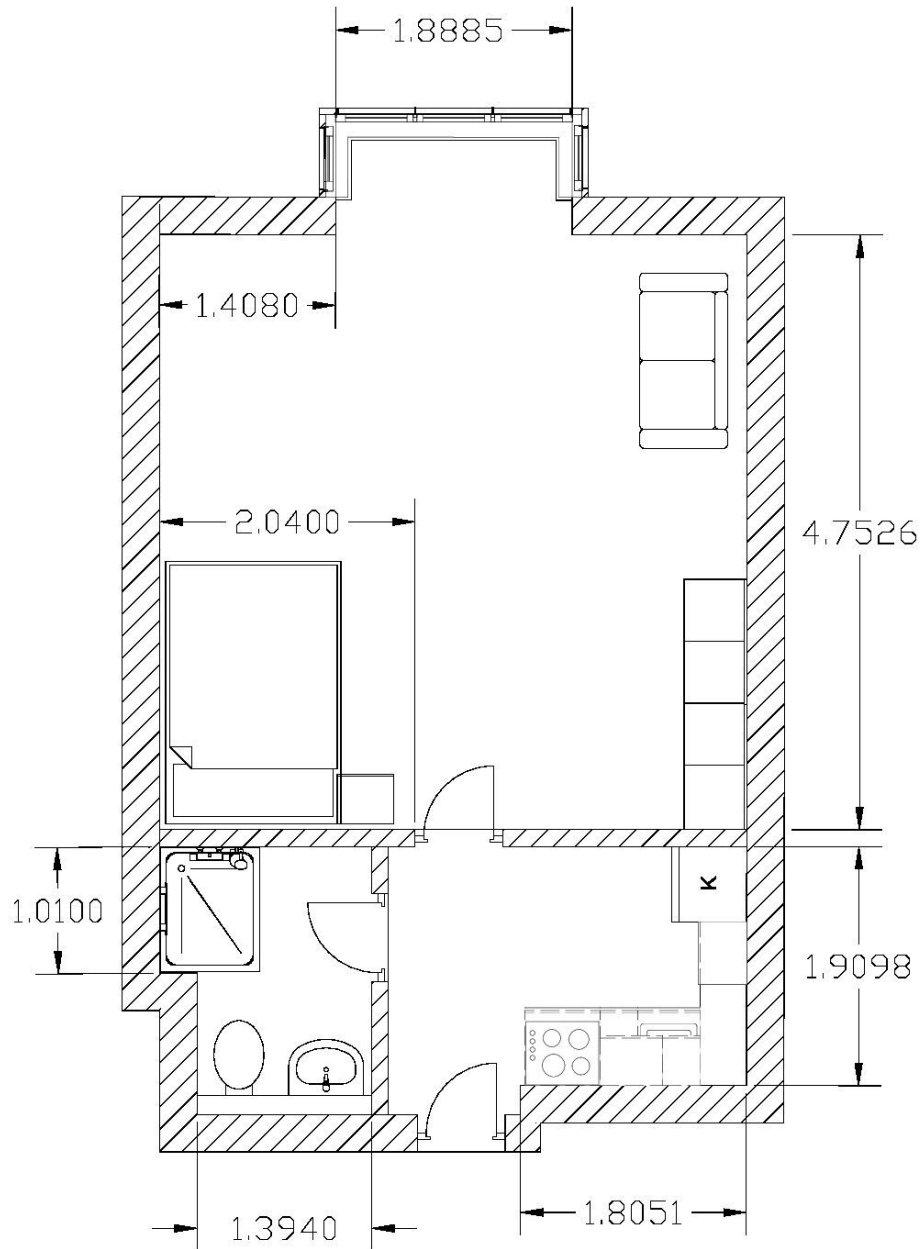


Einfahrt



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

