



Exklusives Gebäudeensemble in Mainz

Wohnen und Arbeiten plus renditestarkes Potenzial auf großzügigem Grundstück mit idylischem Garten

Kaufpreis 1.659.000 €

- **Grundstücksfläche** ca. 924 m²
- **Wohnfläche** ca. 425 m²
- **Ausbaureserve** ca. 200 m²
- **Baujahr** 1945 bis 1975, Umbauten bis 2012
- **Sanierungen bis 2023** Hochwertige Parkettböden, moderne Bäder und Küchen, neue Haustüren und Fenster, neue Heizkörper, 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 verbindet Wohnkomfort mit attraktiven Renditechancen. 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.

Selbstgenutzte Wohneinheit im Erdgeschoss – 163,78 m²

Diese Wohneinheit bietet eine großzügige Raumaufteilung und direkten Zugang zu einem uneinsehbaren Garten:

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

Hinterhaus auf zwei Etagen – aktuell frei ca. 125 m²

Das Hinterhaus bietet eine weitere attraktive Wohnoption, aufgeteilt auf zwei Stockwerke:

- 1. 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 Rhein-Main-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, Straßenbahnlinien 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 Kapitalanleger und Eigennutzer, die eine attraktive Lage in Mainz schätzen und die Möglichkeit eines flexiblen Raumkonzepts suchen.

Provisionsangabe

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 5 % (zzgl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 4 Wochen nach Vertragsabschluss. Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

Hinweis

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.





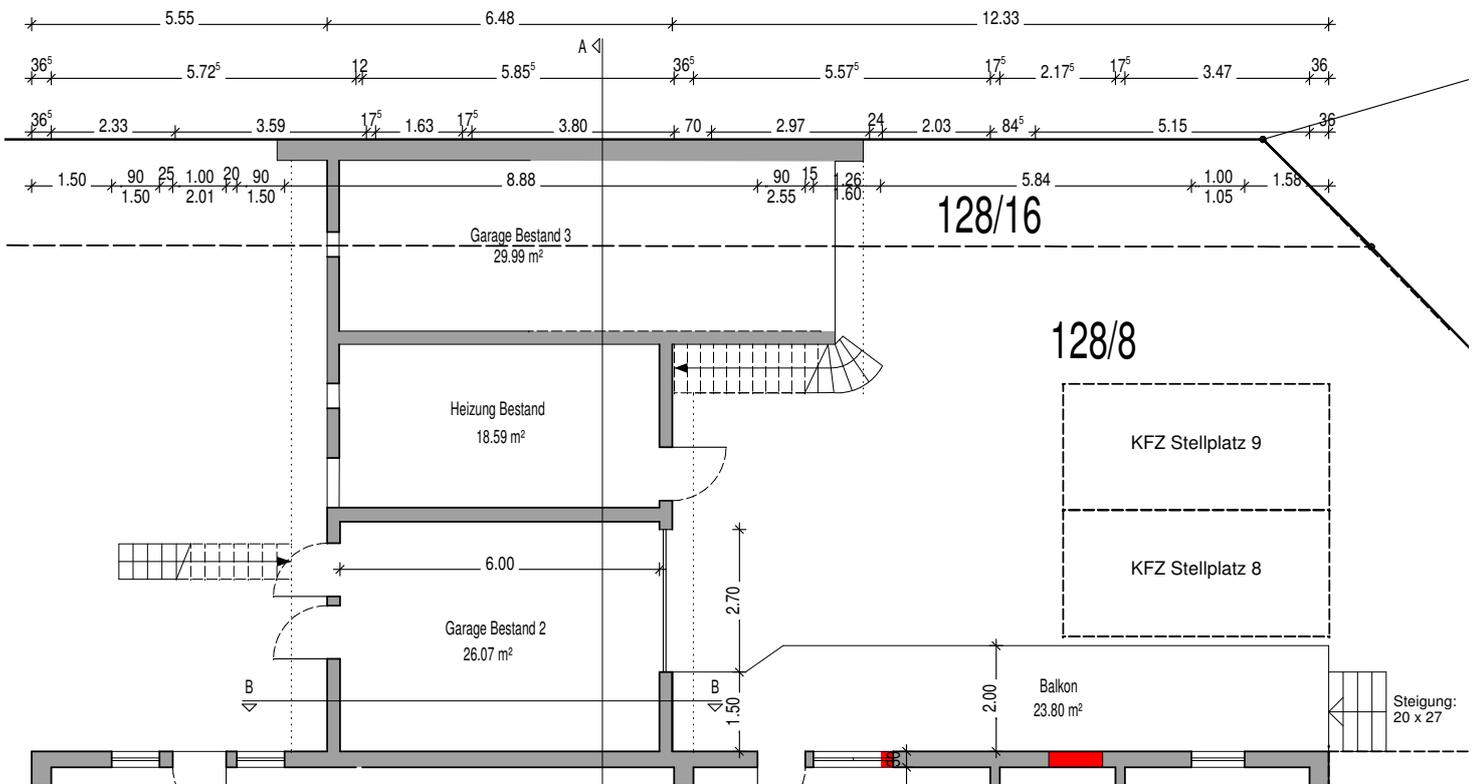




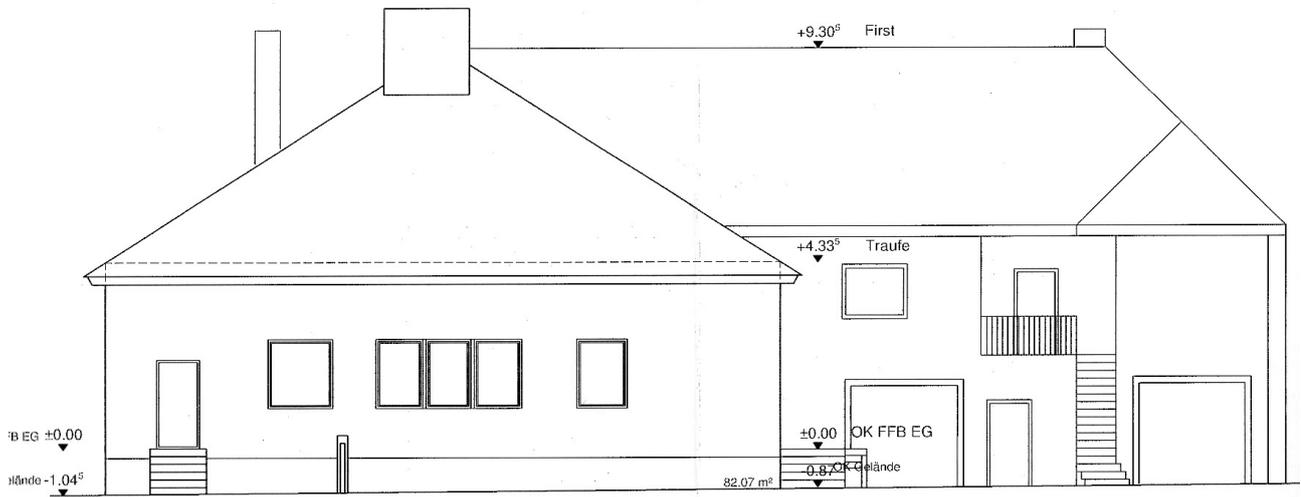




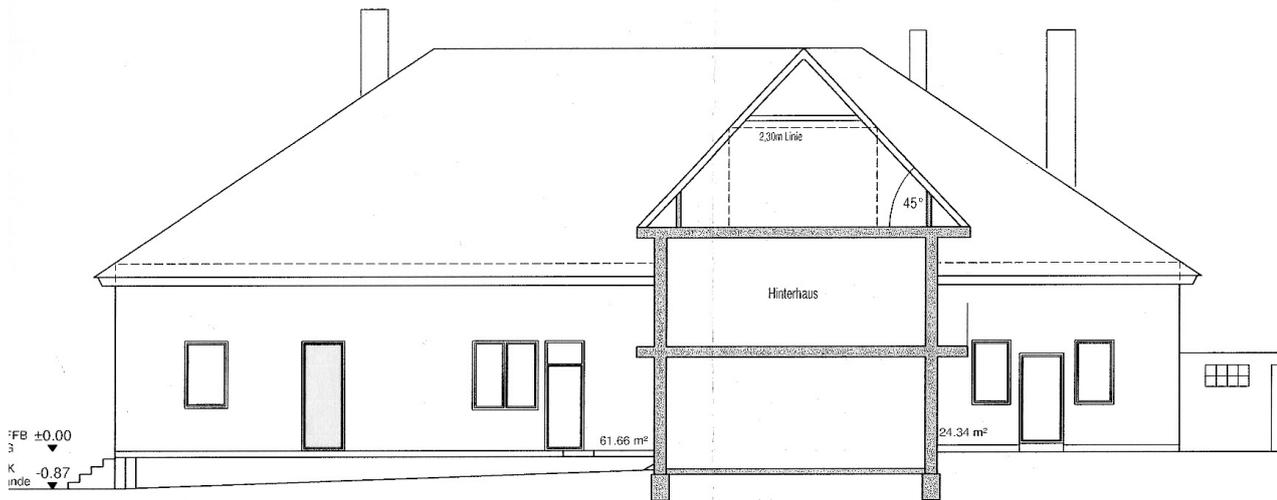
GRUNDRISS HINTERHAUS EG



ANSICHTEN



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest / Schnitt B-B

