

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet in Finthen

55126 Mainz, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: KG23-1450



Bürofläche ca.: **185,25 m²** - Gesamtfläche ca.: **272,81 m²** - Kaufpreis: **897.000 EUR**



Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet in Finthen

Objekt ID	KG23-1450
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	(Finthen) 55126 Mainz
Nutzfläche ca.	272,81 m²
Bürofläche ca.	185,25 m²
Gesamtfläche ca.	272,81 m²
Grundstück ca.	605 m²
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Stellplätze gesamt	9
Stellplätze	7 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3.57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	897.000 EUR



Objektbeschreibung

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet von Mainz Finthen besticht nicht nur durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (auch als Anlageobjekt), sondern auch durch seine durchdachte Raumaufteilung und gute Innenausstattung. Das Gebäude wurde im Jahr 1992 erbaut und 2003 saniert und umgebaut, wodurch es in einen modernen und zeitgemäßen Zustand versetzt wurde. Die gelungene Architektur und die hohe Qualität des Bauwerks wurden im Jahr 2004 mit einem renommierten Architektenpreis ausgezeichnet.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Geschosse sowie das ausgebaute Kellergeschoss. Die Gesamtfläche unterteilt sich in ca. 185 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie ca. 88 m² Wohnfläche im Dachgeschoss. Der Heizungsraum im Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche von ca. 24m².

Durch die Teilbarkeit der einzelnen Etagen und die separaten Zugänge über das innenliegende Treppenhaus (mit Naturstein und Stahlgeländer) sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar. Auch durch die Mischgebiets-lage eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die den Gründungsgedanken des Gebiets als einen Ort für Familienbetriebe aufgreifen. So ist das Wohn- und Geschäftshaus ideal für Selbstständige, die eine repräsentative Geschäftsfläche suchen und zugleich die Option haben möchten, direkt vor Ort zu wohnen. Die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht kurze Arbeitswege und eine optimale Work-Life-Balance. Gleichzeitig eröffnet die Möglichkeit, die Immobilie als Anlageobjekt zu nutzen, langfristige Investitions-möglichkeiten. Derzeit wird die Immobilie ausschließlich gewerblich genutzt – teils eigengenutzt und teils vermietet. Die aktuellen netto IST-Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.700 EUR im Monat. Das Objekt könnte je nach Bedarf sowohl vermietet als auch ohne bestehende Mietverträge übernommen werden.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind sämtliche Räume durch die je mittig verlaufenden Flure erreichbar. Im Erdgeschoss wurde durch Einbau eines Sturzes zum größten Raum der Etage hin eine offene Raumgestaltung und Platz für ein Großraumbüro geschaffen. Große Fensterflächen im gesamten Gebäude – im Obergeschoss teilweise auch bodentief mit französischen Balkonen und Gauben – sorgen für viel Licht und eine gute Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Im Erdgeschoss lädt großzügige Ost-Terrasse zum Verweilen ein – sei es in der Mittagspause, beim Sommerfest oder aber mit der Familie und Freunden bei gemeinsamen Grillabenden.

Das Mischgebiet, in dem das Grundstück liegt, bildet einen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet am süd-westlichen Ortsrand von Finthen und zeichnet sich durch relativ kleinteilige Baustruktur, um den Übergang zur Landschaft und zum Aubachtal harmonisch zu bewältigen. Das Grundstück selbst hat eine Gesamtfläche von 605 m² und beherbergt neben dem Gebäude auch einen Garten, die Zugangswege, eine Doppelgarage und 7 Außenstellplätze.

Ausstattung

EG: 3 Räume, Küche, Abstellraum, Gäste-Toilette

OG: 4 Räume, Duschbad, Flur

KG: 3 Räume, Flur, Heizungsraum, Gäste-Toilette



- Bauweise: Massivbau
- Heizung: Gas-Zentralheizung über Heizkörper
- Fenster: zweifach verglast, Kunststoff
- Fußböden: Teppich, Fliesen, Laminat, Naturstein
- Spotlights im ganzen Haus und am Eingang
- Vollunterkellert
- Doppelgarage (Neuanstrich 2015)
- Garten
- Gedämmte Dachdecke

Erdgeschoss

- Einbauküche
- Ost-Terrasse mit Markise
- Wände in Q3

Obergeschoss

- Neue Heizkörper
- Gauben, 2 französische Balkone
- Fenster teilweise neu

Kellergeschoss

- Labor eingerichtet in 2012
- Zugang aus dem KG zum Garten

Sonstiges

Bei Angaben zum Objekt handelt es sich nicht um eigene Informationen im Sinne von § 7 Abs. 1 TMG. Diese Angaben beruhen vielmehr auf vom Vermieter/Verkäufer erhaltenen Informationen, welche vom Makler – über eine einfache Besichtigung hinaus – nicht überprüft wurden. Für deren Richtigkeit kann die Firma GOLD IMMOBILIEN GmbH & Co. KG als Maklerin keine Gewähr übernehmen. Die Maklerin ist berechtigt für beide Seiten provisionspflichtig tätig zu sein.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	23.08.2023
Gültig bis	22.08.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Gas



Endenergieverbrauch	114,72 kWh/(m ² ·a)
---------------------	--------------------------------

Warmwasser enthalten	ja
----------------------	----

Energieeffizienzklasse	D
------------------------	---



Lage

Mainz-Finthen – der ca. 14.000 Einwohner starke und zugleich westlichste Stadtteil der rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt – ist insbesondere bei Familien sehr beliebt und unter anderem für seinen florierenden Obst- und Spargelanbau weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Neben einem breit aufgestellten Vereinsleben sorgen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken dafür, dass es den Einwohnern an nichts fehlt. Die Finther Bürger schätzen die Nähe zu den Innenstadtbereichen von Ingelheim sowie der beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden. Auch die sehr verkehrsgünstige Lage und Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorzuheben. Doch auch durch die optimale Anbindung an den ÖPNV bietet Finthen eine Menge Variation in der alltäglichen Mobilität. Die nur knapp 70 Meter vor dem Grundstück abfahrenden Busse sorgen für eine uneingeschränkte Mobilität. Doch bei aller Freude über die Vorzüge des Stadtlebens, ist es auch die Nähe zur Natur (nur ca. 300 m bis zu den Obstplantagen), durch die dieser schöne Stadtteil zu überzeugen weiß.

Die Lage in der Jean-Pierre-Jungels-Straße bietet Ihnen als Geschäftsbetrieb ausschließlich Vorteile. So sorgen u.a. die großartige Anbindung an den ÖPNV sowie die Autobahnnähe (1,6 km bis zur A60, knapp 4 km bis zur A643 im Norden und ca. 9 km zur A63 im Süden) für Vorteile für Angestellte, Kunden und Lieferanten. Die Mainzer Innenstadt ist 7 km entfernt, nach Wiesbaden sind es knapp 13 km und zum Frankfurter Flughafen 32 km (25 Min Fahrtzeit).





Außenbereich



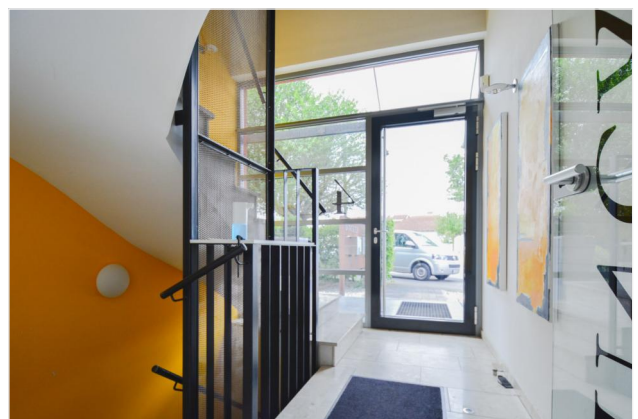
Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Eingang Erdgeschoss





Eingang Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

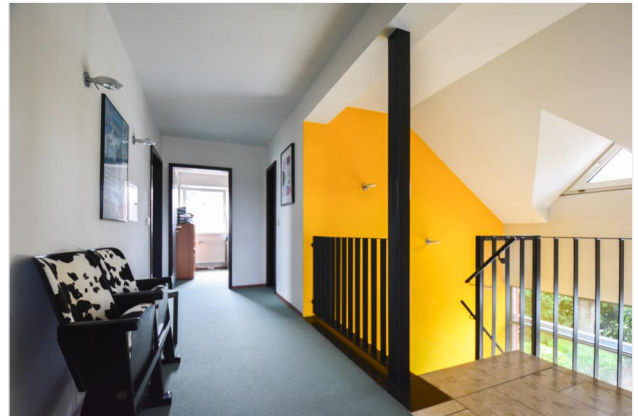


Erdgeschoss





Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss





Obergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss





Kellergeschoss

