# Gebäudekomplex mit 9 Wohneinheiten in beliebtem Bretzenheim

**55128 Mainz, Mehrfamilienhaus zum Kauf**

**Objekt ID: KW23-1446**

Wohnfläche ca.: **503,58 m²** - Zimmer: **15,5** - Kaufpreis: **1.295.000 EUR**

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold
anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net
Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

# Gebäudekomplex mit 9 Wohneinheiten in beliebtem Bretzenheim

| | |
|---|---|
| Objekt ID | KW23-1446 |
| Objekttypen | Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt |
| Adresse | (Bretzenheim)<br>55128 Mainz |
| Wohnfläche ca. | 503,58 m² |
| Vermietbare Fläche ca. | 503,58 m² |
| Zimmer | 15,5 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Baujahr | 1994 |
| Zustand | gepflegt |
| Garagen | 6 Stellplätze |
| Verfügbar ab | sofort |
| Ausstattung / Merkmale | Garage |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 5.95 % inkl. MwSt. |
| | |
| Mieteinnahmen (Ist) | 4.620,00 EUR |
| Kaufpreis | 1.295.000 EUR |

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold
anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net
Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

# Objektbeschreibung

Das hier angebotene Objekt liegt im Ortskern von Bretzenheim in der Umgebung der geschützten Denkmalzone „Historischer Dorfkern Bretzenheim“ – einer der beliebtesten Lagen in Mainz. Die Immobilie selbst ist nicht denkmalgeschützt und besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen: dem Vorderhaus, dem Seitengebäude und dem Hinterhaus. Aufgeteilt ist die Liegenschaft in der Teilungserklärung in 7 Einheiten, die insgesamt 9 einzelne Wohnungen innehaben. Die Größe der 7 Einheiten variiert von ca. 184,34 m² (diese Einheit setzt sich aus 3 Wohnungen zusammen) bis hin zu ca. 50 m². Alle 9 Wohnungen sind im Moment vermietet und erwirtschaften eine IST-Kaltmiete pro Monat in Höhe von 4.620,00 EUR. Eine sofort mögliche SOLL-Kaltmiete/Monat beträgt ca. 5.364,50 EUR und eine SOLL-Kaltmiete bei Neuvermietung beträgt ca. 6.594,75 pro Monat. Das Hinterhaus verfügt über eine Tiefgarage. Die gesamte Anlage befindet sich in gutem, gepflegtem Zustand. Der Verkauf erfolgt im Paket.

Das Vorderhaus aus dem Jahr ca. 1900 (Kernsanierung 1994) ist zur Straße hin ausgerichtet, teilunterkellert und besteht aus 2 Wohnungen: eine im Erdgeschoss und die zweite im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung im EG bietet ein über 2 Stufen zugängliches, großes Koch-, Ess- und Wohnzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche sowie einen Durchgangsraum, der weiter zum Schlafzimmer führt. Der Fußboden ist mit Laminat und Fliesen ausgelegt. Über das Treppenhaus gelangt man dann in die darüber gelegene Maisonette Wohnung, bestehend auf der ersten Ebene aus einem geräumigen Koch-, Ess- und Wohnzimmer und einem Tageslichtbad mit Dusche, sowie auf der zweiten Ebene aus zwei weiteren Zimmern. Das an mehreren Stellen in der Wohnung freigelegtes Gebälk verleiht dieser Einheit einen schönen, rustikalen Touch und ist visuell sehr ansprechend.

Über den Innenhof, welcher durch alle Bewohner der Anlage genutzt werden kann, gelangt man dann in das Seitengebäude (erbaut teils ca. 1900 - kernsaniert 1994, und teils 1994), in dem sich eine auf zwei Ebenen gelegene Wohneinheit befindet. Nach dem Betreten findet man sich im Eingangsbereich und der offenen Küche wieder, an die sich das Tageslichtbadezimmer samt Dusche anschließt. Eine offene Stahl-Holz-Treppe führt Sie dann weiter ins Obergeschoss. Hier steht der große Ess- und Wohnbereich zur Verfügung, von dem man weiter in das Schlafzimmer gelangt.

Abgeschlossen wird die Liegenschaft mit einem Hinter-haus aus dem Jahr 1996, welches sich in 6 Wohneinheiten (2 pro Etage) aufteilt. Zugänglich über eine vom Innenhof ausgehende Stahltreppe, verfügt jede Einheit über eine eigene, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Die Einheiten haben eine für die Lage (nahe der Universität) ideale Aufteilung in 1 bis 2 Zimmer, wobei diese sehr geräumig sind. Die 4 Einheiten im Erd- und Obergeschoss verfügen je über ein großes Zimmer (zwischen ca. 35 m² bis hin zu ca. 45 m²), der sowohl ein Wohn-, Schlaf- Arbeits- und Essbereich beinhaltet. Die Küchen sind jeweils abgeschlossen und erhalten dank den Glasbausteinen genügend Tageslicht. Gegenüber den Küchen, durch einen kleinen Flur getrennt, liegen dann die Badezimmer, die je weiß gefliest und mit einer Dusche ausgestattet sind.

Im Dachgeschoss befinden sich noch zwei sehr schöne Einheiten, die jeweils ein Dachstudio haben. Beide verfügen auf der ersten Ebene über Gauben und sichtbare Holzkonstruktion der Studios, was einen schönen optischen Effekt hat. In der rechten Einheit sorgt die Stahl-Holz-Treppe für einen zusätzlichen Blickfang und verleiht einen industriellen Look. Auch der Dielenboden im Studio macht einen besonders guten Eindruck. Beide diese Einheiten verfügen, wie schon die Wohnungen darunter,

über Küchen sowie gegenüberliegende Badezimmer, wobei hier Badewannen zu finden sind...

Für weitergehende Informationen sowie für ein ausführliches Exposee sprechen Sie uns bitte an - wir freuen uns bereits auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

VH EG: 2,5 Zimmer, offene Küche, Badezimmer, Flur
VH OG + DG: 3 Zimmer, offene Küche, Badezimmer, Flur
Seitengebäude: 2 Zimmer, offene Küche, Badezimmer
HH EG links: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
HH EG rechts: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
HH OG links: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
HH OG rechts: 1 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
HH DG links: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
HH DG rechts: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur

- Bauweise: Massivbau
- Heizung: Gas-Zentralheizung über Heizkörper
- Fenster: zweifach verglast, Kunststoff
- Fußböden: Laminat, Fliesen, Dielen
- neun Einbauküchen; 6 TG-Stellplätze für das Hinterh.
- Vorderhaus teilunterkellert

## 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 und Co. KG als Maklerin keine Gewähr übernehmen. Die Maklerin ist berechtigt für beide Seiten provisionspflichtig tätig zu sein.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Ausstellungsdatum | 30.05.2023 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994 |
| Endenergieverbrauch | 177,00 kWh/(m²·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |

| | |
|---|---|
| Energieeffizienzklasse | F |

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold
anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net
Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

# Lage

Der - nach den Einwohnerzahlen zu urteilen - viertgrößte Stadtteil der rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt bietet neben dem noch erhaltenen Dorfcharakter im Ortskern eine Heimat für vielerlei Menschen und Familien. Dank seiner Nähe zum ZDF, zur Universität, der Innenstadt und der erstklassigen Verkehrsanbindung gehört Bretzenheim zu einem der beliebtesten Stadtteile von Mainz. Wer hier wohnt, schätzt die gute Infrastruktur und Nähe zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs, dem Gutenberg-Center, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Sportanlagen bieten Spaß und Erholung für die gesamte Familie.

Die Liegenschaft liegt sehr verkehrsgünstig, so dass eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch die Autobahnanbindung sowie das Einkaufsgebiet und das Fitnessstudio an der Haifa Allee sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die zahlreichen Fahrradewege können auch Fahrradfahrer alle wichtigen Ziele schnell erreichen.

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold
anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net
Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

Hausansicht

Innenhof

Innenhof mit Garageneinfahrt

Zugang Dachwohnung

Stahltreppe

Küche im Vorderhaus

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold

anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net

Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

Wohnbereich im Vorderhaus

Schlafzimmer im Vorderhaus

Durchgangsraum

Bad im Vorderhaus

Wohnung im Seitengebäude

Wohnung im Seitengebäude

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold

anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net

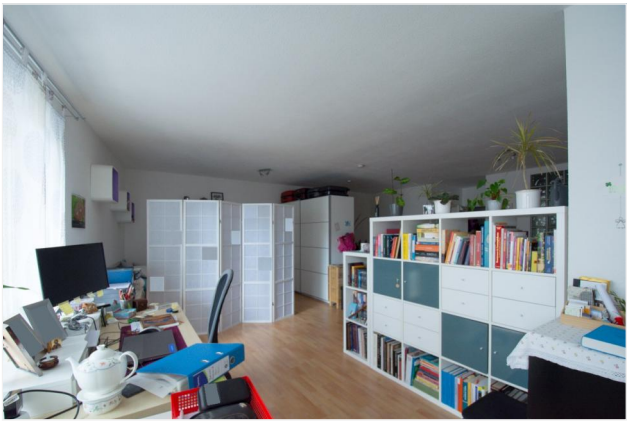
Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

Wohnung im Seitengebäude

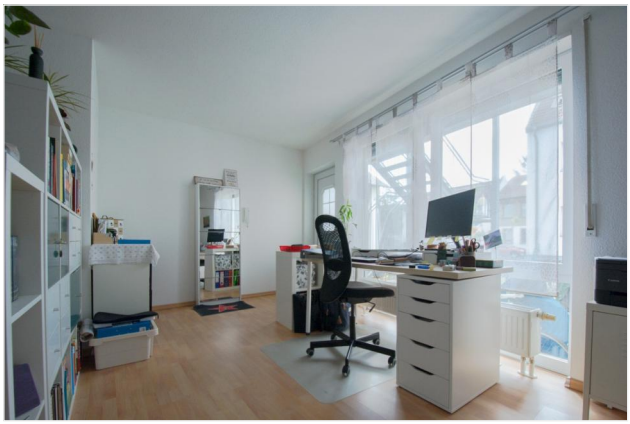
Wohnung im Hinterhaus

Wohnung im Hinterhaus

Wohnung im Hinterhaus



Wohnung im Hinterhaus

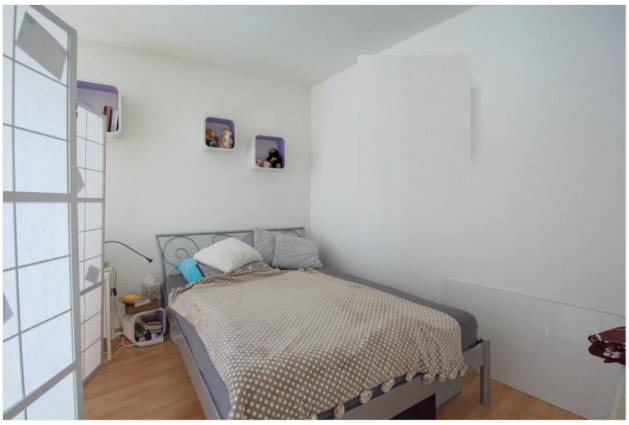


Wohnung im Hinterhaus

GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG
Ewa Gold

anfrage@gold-immobilien.de
www.gold-immobilien.net

Tel. 06131-4870343
Mob. 0173-8165214

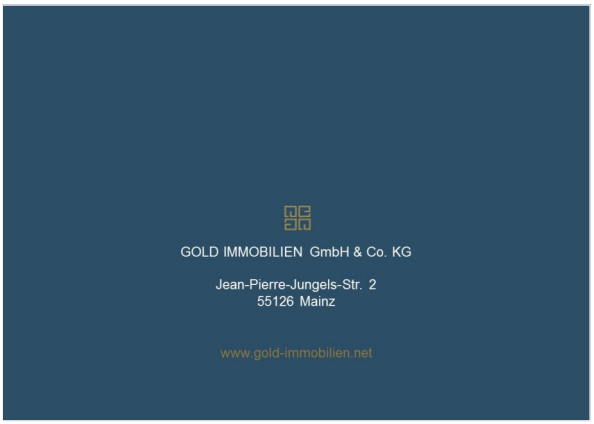


Wohnung im Hinterhaus

Wohnung im Hinterhaus

Auszeichnung

Kontaktdaten




GOLD IMMOBILIEN GmbH und Co. KG