

Für Eigennutzer & Kapitalanleger – 2-Zimmer-Altbauwohnung zum Kauf in Mainz-Neustadt



55118 Mainz

Details

ImmoNr	468	Wohnfläche	ca. 43 m ²
Objektart	Wohnung	Anzahl Zimmer	2
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Schlafzimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	1
Vermarktungsart	Kauf	Vermietbare Fläche	ca. 43 m ²
Etage	1. OG	Baujahr	1906
Kaufpreis	199.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	185 kWh/(m ² a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Energieausweis gültig bis	01.05.2033	Etagenzahl	1
Baujahr lt.	2026	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
wesentlicher	Gas	Balkon	Ja
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieeffizienzklasse	G	Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Befeuerung	Gas	Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Boden	Fliesen, Teppichboden, PVC	Dist. Realschule (km)	1,3 km
Heizungsart	Etagenheizung	Dist. Gymnasium (km)	0,9 km
		Dist. Autobahn (km)	3,5 km
		Dist. Zentrum (km)	1,7 km

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1906 in der beliebten Mainzer Neustadt. Auf ca. 43,20 m² Wohnfläche treffen hohe Decken und klassischer Altbaucharakter auf interessantes Entwicklungspotenzial, eine attraktive Kombination für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein kleiner Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt.

Besonders interessant ist das vorhandene Modernisierungspotenzial. Durch eine zeitgemäße Aufwertung lässt sich der Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort verbinden. In Kombination mit der gefragten Lage und der kompakten Wohnungsgröße bietet sich damit eine gute Grundlage, die Wohnung attraktiv am Mietmarkt zu positionieren und ein entsprechendes Mietniveau anzustreben.

Ein weiterer Vorteil: In der Wohnung wird eine neue Gasetagenheizung eingebaut. Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1997. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt für 2027 ca. 235,00 € inkl. ca. 21,60 € Rücklagenzuführung. Davon sind derzeit ca. 132,30 € monatlich auf einen Mieter umlagefähig.

Insbesondere für Kapitalanleger bietet die Wohnung eine interessante Perspektive: Die Mainzer Neustadt, die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, der gefragte 2-Zimmer-Grundriss und das Modernisierungspotenzial schaffen gute Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung.

Sollten Sie Interesse an dieser Wohnung zum Kauf in Mainz-Neustadt haben, so nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inklusive aller Unterlagen sowie unserem hochauflösenden 3D-Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

2-Zimmer-Altbauwohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen zum Kauf in der Mainzer Neustadt:

- Baujahr 1906
- Wohnfläche ca. 43,20 m²
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Attraktiver Altbaucharakter
- Hohe Decken
- Entwicklungspotenzial
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Kleiner Balkon
- Neue Etagenheizung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus ca. 1997
- Eigenes Kellerabteil
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Mainzer Hauptbahnhof schnell erreichbar - Zentrale Lage in der Mainzer Neustadt
- Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
- Hausgeld: ca. 235,- € monatlich (inkl. 21,60 € Rücklage), davon umlagefähig: ca. 132,30 € monatlich

Lage

Die Mainzer Neustadt ist ein lebendiger und gefragter Ortsbezirk der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und zählt aufgrund ihrer zentralen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und ihres urbanen Charakters zu den beliebten Wohnlagen der Stadt.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Mainzer Innenstadt und zum Rhein. Die Altstadt, der Hauptbahnhof sowie zahlreiche weitere Ziele innerhalb des Stadtgebiets sind schnell erreichbar. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Verkehrsanbindung in Richtung Wiesbaden, Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist hervorragend.

Die Neustadt zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Mischung aus historischen Altbauten, modernen Wohnquartieren, begrünten Plätzen und einem vielfältigen gastronomischen Angebot aus. Der Mainzer Zollhafen und die Rheinpromenade bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt am Wasser.

Bildungseinrichtungen in und rund um die Mainzer Neustadt:

- * Goethe-Grundschule Mainz

- * Feldbergschule Mainz
- * Frauenlob-Gymnasium Mainz
- * Rabanus-Maurus-Gymnasium
- * Berufsbildende Schulen in Mainz
- * Zahlreiche Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen verschiedener Träger

Auch die Versorgung im Alltag ist hervorragend. Supermärkte, kleinere Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in großer Auswahl im Stadtteil und sind vielfach bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen, der Nähe zum Rhein und einem vielseitigen urbanen Umfeld macht die Mainzer Neustadt zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Sonstige Angaben

Als Ihr Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häusern im Raum Ingelheim, Mainz, Bingen, Wiesbaden und Umgebung.

Haben Sie schon einmal über einen Verkauf nachgedacht?

Wir bieten Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an!

Besuchen Sie jetzt unsere Homepage und lassen Sie Ihre Immobilie direkt und unverbindlich bewerten:

<https://www.hochdrei-immobilien.de/leistungen/immobilienbewertung.html>

Oder melden Sie sich telefonisch unter 06132 - 714 93 83.

Alternativ besuchen Sie uns auch persönlich in unserem Ladengeschäft in der Bahnhofstraße 22 in Ingelheim.

Wir freuen uns auf Sie!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Schlafzimmer



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Eingangsbereich



Flur



Küche



Balkon



Bad 1



Bad 2



Dollhouse-View-Defurnished

2-Zimmer Wohnung 1.OG



Grundriss