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



55118 Mainz

Details

ImmoNr	468
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. OG
Kaufpreis	189.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..

Wohnfläche	ca. 43 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 43 m^2
Baujahr	1906
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185 kWh/(m^2a)

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

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

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

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

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

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1906 in der beliebten Mainzer Neustadt. Auf ca. 43,20 m^2 Wohnfläche verbinden sich hohe Decken und klassischer Altbaucharakter mit frisch renovierten Räumlichkeiten, 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.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem frischen, einladenden Zustand. Sämtliche Wände und Türen wurden neu gestrichen und die Böden mit einem modernen Klickvinyl ausgestattet. Die hellen Räumlichkeiten und hohen Decken unterstreichen den besonderen Charme der Altbauwohnung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiterer Vorteil: Eine neue Gasetagenheizung wird 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 gefragte Lage in der Mainzer Neustadt, die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, der praktische 2-Zimmer-Grundriss und die bereits durchgeführten Renovierungsmaßnahmen schaffen gute Voraussetzungen für eine attraktive und langfristige Vermietung. Auch für Eigennutzer bietet die Wohnung ein charmantes Zuhause in zentraler Lage.

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 m^2
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Attraktiver Altbaucharakter
- Hohe Decken
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Kleiner Balkon
- Neue Etagenheizung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus ca. 1987 und 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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

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

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

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



Flur



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

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



Küche 1



Küche 2



Bad 1



Bad 2



Balkon



Fassade

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



Dollhouse-View

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

2-Zimmer Wohnung 1.OG



Grundriss

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