

Mainz – Gonsenheim

Gepflegte, sanierte Liegenschaft im Ortskern mit solventem, zuverlässigem Mieter

CODICE OGGETTO: 25017020a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247,3 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 488 m²

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25017020a	Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Superficie netta	ca. 247,3 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Superficie commerciale	ca. 477 m ²
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 247 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Una prima impressione

In beliebter Lage von Mainz-Gonsenheim befindet sich diese unter Denkmalschutz stehende großzügige Liegenschaft aus dem Jahre 1900/1920. Die gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Ortskern gewährleistet eine gute Mikro-Makrolage. Das Anwesen umfasst eine gesamte Nutzfläche von 477,24 m². Die im Jahre 2003 generalsanierte Liegenschaft wurde fortlaufend, sehr wertig und liebevoll saniert und bis Ende 2024 als innerhaber geführtes Hotel genutzt. Vor der Umwindung in eine Kindertagesstätte verfügte sie über neun Gästezimmer mit jeweils eigenem Duschbad und zusätzlich über einen charmantem, großzügigem Gaststättenbereich. Im Erdgeschoss befinden sich ein kleine Empfang und linkerhand zwei Gästezimmer mit neuwertigen Duscbädern (Errichtung und Herstellung im Jahre 2015) und ein funktionaler Wäscheraum. Den außergewöhnlichen, geräumigen Restaurantbereich zum großen Speisesaal erreichen Sie sowohl über die kleine Garderobe als auch über den Außenbereich. Dieser wird durch eine vollausgestattete Gastküche, einem Aufenthaltsraum plus Toilettenräume für das Personal und Gäste ergänzt. Von hier aus erreichen Sie über den direkten Treppenzugang die Nutzfläche des Kellers. Hier befindet sich neben dem 2023 großzügig, sanierten Lagerräumen, das 2008 errichtete Kühlhaus. Durch das im Erdgeschoss befindliche Treppenhaus gelangen Sie in die modernisierte erste Etage. Es erwarten Sie weitere fünf gut geschnittene Gästezimmer mit geschmackvollen Duscbädern. Die weitläufige Treppe geleitet Sie in den Dachgeschossbereich. Hier bietet das größte Gästezimmer Platz für drei Personen und verfügt über 24 m² mit Blick auf den alten Ortskern. Ein weiteres Gästezimmer mit saniertem Duschbad als auch ein großer Abstellraum und eine Personaltoilette ergänzen diese Etage perfekt und bieten auch hier Umbau-/ Erweiterungsmöglichkeiten. Der derzeit über eine Zugtreppe begehbare Dachboden wurde bereits vorbereitet zum Ausbau und birgt nochmals weiteres Vermietungs- / Wohnpotential. Als weiteres Highlight bietet der Außensitzplatzbereich des schönen Innenhofes viele Möglichkeiten. Eine tolle Liegenschaft welche verschiedenste Optionen bereithält. Derzeit wird die Immobilie als Kindertagesstätte genutzt und ist für eine Kaltmiete von 54.000,-€ p.a. für die nächsten fünf Jahre und einer Option für weitere fünf Jahre (48.000,-€ Kaltmiete p.a.) sicher vermietet.

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Dettagli dei servizi

- derzeitige Vermietung als Kindertagesstätte für 54.000,-€ Kaltmiete p.a.
 - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
 - Sanierter Keller mit großer Nutzfläche
 - Zimmer alle mit eigenen sanierten Duscbädern
 - Kühlhaus im KG
 - Gastroküche
 - Außensitzplatzbereich
 - Möglichkeit des Ausbaus des Dachbodens
- Sanierungsmaßnahmen:
- 2003: Generalsanierung
- Innendämmung
 - Echtholz Dielenböden
 - Einbau von sieben Bädern
 - Einbau einer Geschosstreppe zum Dachgeschoss
 - Ausbau des Dachgeschosses
 - Einbau von vier Gauben
 - Einbau von zweifach verglasten Holzfenstern
 - Erneuerung der gesamten Gas-/ Wasser-/ Elektroinstallation
 - Dämmung und Neueindeckung des Hauptdaches zur Straßenseite
 - Anbau einer Gastroküche inkl. Treppen zum KG, Durchbruch zum Saal
- 2008:
- Einbau Kühlhaus
 - Neuverlegung Eiche-Parkett im Saal
 - Renovierung des Restaurantbereichs
- 2013:
- Erneuerung der Dachflächen und Dachrinnen im Bereich des Saals und Anbaus
- 2015:
- Umnutzung des ehemaligen Frühstückraums in zwei Pensionszimmer inkl. neuer Bäder, Umbau der Rezeption
- 2017:
- Austausch der Gasbrennwertheizung
- 2022/23:
- Sanierung der Kellerwände und des Kellerbodens
 - Neuer Anstrich Gaubenfenster/ Fenster Straßenseite und Eingangstür
 - neuer Fassadenanstrich gemäß Vorgaben des Denkmalamts

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Tutto sulla posizione

Mainz-Gonsenheim ist nicht nur der größte Vorort von Mainz, sondern mit dem Waldvillengebiet und den Gonsbachterrassen auch eine der besten und begehrtesten Wohnlagen von Mainz. Das Naherholungsgebiet Gonsenheimer Wald liegt direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und die Autobahn in alle Richtungen optimal. Die hervorragende Infrastruktur und das gepflegte Umfeld runden das angenehme Wohnklima ab. Kindergärten, alle Schulformen, öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Verkehrsanbindung: Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Bus- und Bahnhaltestellen sowie die Autobahnen A60 und A643 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25017020a - 55124 Mainz – Gonsenheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com