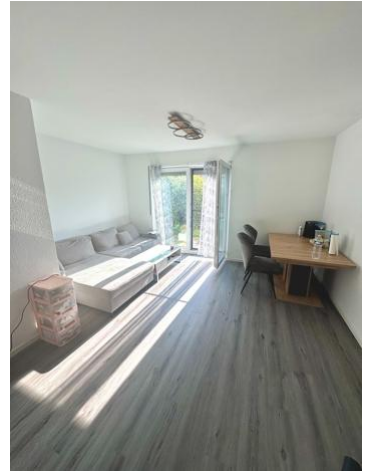




## Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, Garten & Stellplatz



### Objektbeschreibung

Diese wirklich schöne und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie eine durchdachte Aufteilung.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit eigenem Gartenanteil – ein echtes Plus, das bei Mietern sehr geschätzt wird und die Vermietbarkeit langfristig sichert.

Die Wohnung ist seit Mai 2024 zuverlässig vermietet und bietet dir somit direkte, stabile Mieteinnahmen.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- 2 gut geschnittene Zimmer
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Außenstellplatz (separat vermietet)
- Vermietet seit Mai 2024

Aktuelle Einnahmen:

Wohnung: 600 € kalt / Monat

Objekt:	132125810
Adresse:	55129 Mainz
Baujahr:	1987
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 42,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	185,66 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Hausgeld:	235,00 €
Stellplatzkaufpreis:	10.000,00 €

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Stellplatz: 35 € / Monat

Gesamt: 635 € / Monat

Es besteht ein Indexmietvertrag. Seit Beginn des Mietverhältnisses wurde die Miete noch nicht angepasst – eine Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliches Potenzial.

Nutzungsmöglichkeiten:

Ideale Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum

Perspektivisch auch zur Eigennutzung geeignet

Zusätzlich attraktiv:

Geringe Maklerprovision – fair und investorenfreundlich

Der Verkauf kann aufgrund der gesetzlichen Spekulationsfrist (10 Jahre) notariell erst ab Mitte Juli 2026 erfolgen.

Kaufpreis: 205.000,00 €

Käuferprovision: 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



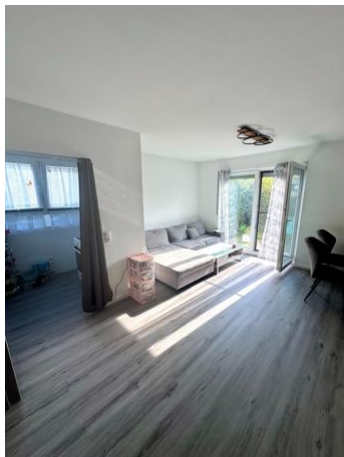
Garten



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Küche



© FLOWFACT GmbH



## Lagebeschreibung

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Mainz, nur wenige Gehminuten von der nächsten U-Bahnstation entfernt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grünen Parks und kleinen Geschäfte aus. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Supermärkte. Auch Schulen und Kindergärten sind gut zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Mainz ist eine lebendige Stadt am Rhein, bekannt für ihre historische Altstadt und die zahlreichen Weingüter in der umliegenden Region. Die Stadt bietet eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen, Cafés und Boutiquen, die zum Bummeln und Entdecken einladen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, bequem die umliegenden Städte wie Wiesbaden oder Frankfurt zu erreichen.

Die Region um Mainz ist geprägt von Weinbergen und idyllischen Landschaften. Hier kann man herrliche Spaziergänge entlang des Rheins unternehmen oder die zahlreichen Weinfeste besuchen, die das ganze Jahr über stattfinden. Die Nähe zu Frankfurt am Main und dem Flughafen macht die Region auch für Pendler attraktiv. Insgesamt ein vielseitiges und lebendiges Lebensumfeld, das zum Verweilen einlädt.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



## Umgebungsplan

Hausansicht

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



## Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



## Umgebungsplan

Garten

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



## Umgebungsplan

Schlafzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)  
Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



## Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

**Duje Vrdoljak**

E-Mail: [fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com)

Internet: [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

[fairpreismakler@outlook.com](mailto:fairpreismakler@outlook.com) | [www.fairpreismakler.com](http://www.fairpreismakler.com)