Phoenix Living Estates Group

Immobilien-Exposé

Investieren, entwickeln, vermieten! Renditestarkes Zukunftsprojekt im Herzen von Zornheim!

Objekt-Nr. 101

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 55270 Zornheim







Details

Abstellraum | Gartennutzung

Kaufpreis **314.999 €**	Kaufpreis pro m² **2.474,85 €**	Mieteinnahmen (Soll) **15.600 €**
Nettorendite (Soll) **5**	Wohnfläche **127,3 m²**	Zimmer **6**
Grundstücksfläche **283 m²**	vermietbare Fläche **127,3 m²**	Provisionspflichtig **Ja**
Modernisierungen **1974**	Baujahr **1900**	Kategorie **Standard**
Zustand **Teil-/vollrenovierungsbedürftig**	Unterkellert **Ja**	Etagen **2**
Schlafzimmer **4**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen**	Abstellraum **Ja**
Gartennutzung **Ja**	Käuferprovision **2,975 % inkl. MwSt.**	

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Das um 1900 massiv errichtete Wohnhaus hat für Projektentwickler und Kapitalanleger einen besonderen Reiz mit erkennbarem Aufwertungspotenzial. Im Jahr 1974 wurde das Gebäude aufgestockt und um einen

rückwärtigen Anbau erweitert. Heute stehen rund 127,28 qm Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen sowie circa 20,28 qm zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Das Grundstück umfasst rund 283 qm. Die Ostseite des Gebäudes ist grenzständig bebaut.

Im Erdgeschoss verteilen sich circa 46,38 qm Wohnfläche auf Küche, Wohn- und Esszimmer, Tageslichtbad sowie Flurbereiche. Das Obergeschoss verfügt einschließlich des anteilig angerechneten Balkons über rund 80,89 qm Wohnfläche. Hier befinden sich vier Wohnräume, eine weitere Küche und ein innenliegendes WC.

Die vorhandene Raumstruktur eröffnet mehrere Entwicklungsmöglichkeiten. Denkbar sind die Modernisierung als großzügiges Einfamilienhaus oder die Prüfung eines Konzepts mit getrennt nutzbaren Wohnebenen. Aufgrund der bereits vorhandenen Küchen bietet sich eine Untersuchung der baulichen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit an. Eine genehmigte Nutzung als Zweifamilienhaus ist bislang nicht belegt. Die baurechtlichen, technischen und brandschutzbezogenen Voraussetzungen müssen daher vorab geprüft werden.

Der rückwärtige Anbau umfasst einen Heizungsraum und einen großzügigen Abstellraum. Laut Sanierungsfahrplan weisen die Wände dort teilweise Feuchtigkeit auf. Eine fachgerechte Ursachenklärung und Sanierung sollte in der Kostenplanung berücksichtigt werden. Der historische Gewölbekeller, der Dachboden, die Außenflächen und zwei Stellplätze im Innenhof ergänzen das Nutzungskonzept.

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem älteren Bestandsniveau. Die Fenster stammen größtenteils aus dem Jahr 1974. Der Energiebedarf von 439,9 kWh/(m²·a) zeigt einen erheblichen energetischen Handlungsbedarf. Der individuelle Sanierungsfahrplan vom 11. Dezember 2023 hat hierfür eine strukturierte Grundlage. Er betrachtet unter anderem Dämmmaßnahmen, den Austausch der Fenster, die Verbesserung der Außenwände und die Erneuerung der Heiztechnik.

In der Vergangenheit wurde eine undichte Wasserleitung entdeckt. Eine professionelle Leckageortung sowie die anschließende Öffnung und Bearbeitung der betroffenen Bereiche wurden bereits veranlasst. Die zugehörigen Unterlagen und der abschließende Zustand sollten im Rahmen der technischen Prüfung bewertet werden.

Für Projektentwickler liegt die Chance in der Neuordnung und zeitgemäßen Positionierung des Bestands. Durch eine abgestimmte Sanierung können Wohnqualität, Energieeffizienz und Vermietbarkeit deutlich verbessert werden. Ein Bestandshalter hat für sich die Möglichkeit, die Maßnahmen schrittweise umzusetzen und das Objekt langfristig am Mietmarkt zu etablieren.

Vor dem Erwerb empfiehlt sich eine belastbare Prüfung der Baukosten, der Genehmigungssituation und der erzielbaren Mieten. Auf dieser Grundlage können das passende Nutzungskonzept, die Investitionshöhe und die mögliche Rendite verlässlich bestimmt werden.

Ausstattung

- 2022 Haustür mit Fingerabdrucksensor
- 2014 Sanierung Tageslichtbad
- 2010 Buderus Warmwasserspeicher
- 1974 Aufstockung und Errichtung des Anbaus
- elektrische Rollläden Erdgeschoss
- Balkon
- Garten
- Teilunterkellerung (Weinkeller)
- ISFP Sanierungsfahrplan

Sonstiges

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie gegebenenfalls weiterer Dritter. Sie wurden von Phoenix Living Estates Group by Robert Knußmann, mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Unsere gesetzliche Haftung bleibt unberührt.

Das Inserat und das Exposé dienen der Vorabinformation und stellen kein verbindliches Verkaufsangebot dar. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Immobilienkauf werden im notariellen Kaufvertrag getroffen.

Eine Käuferprovision fällt nur an, wenn diese wirksam vereinbart wurde und die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch erfüllt sind. Die für dieses Angebot geltende Käuferprovision entnehmen Sie bitte den gesonderten Provisionsangaben im Inserat. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Käufer und Verkäufer verpflichten sich zur Zahlung einer Provision in gleicher Höhe.

Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Objektunterlagen und Grundrisse zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte übermitteln Sie uns Ihre Anfrage mit Ihrem vollständigen Namen und einer E-Mail-Adresse. Für die telefonische Terminabstimmung können Sie zusätzlich Ihre Telefonnummer angeben. Nach Eingang Ihrer Anfrage melden wir uns zeitnah bei Ihnen.

Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, die Vertragsparteien zu identifizieren, sobald ein ernsthaftes Interesse am Immobilienkauf besteht und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Über die hierfür erforderlichen Angaben und Nachweise informieren wir Sie rechtzeitig.

Lage & Umgebung

55270 Zornheim

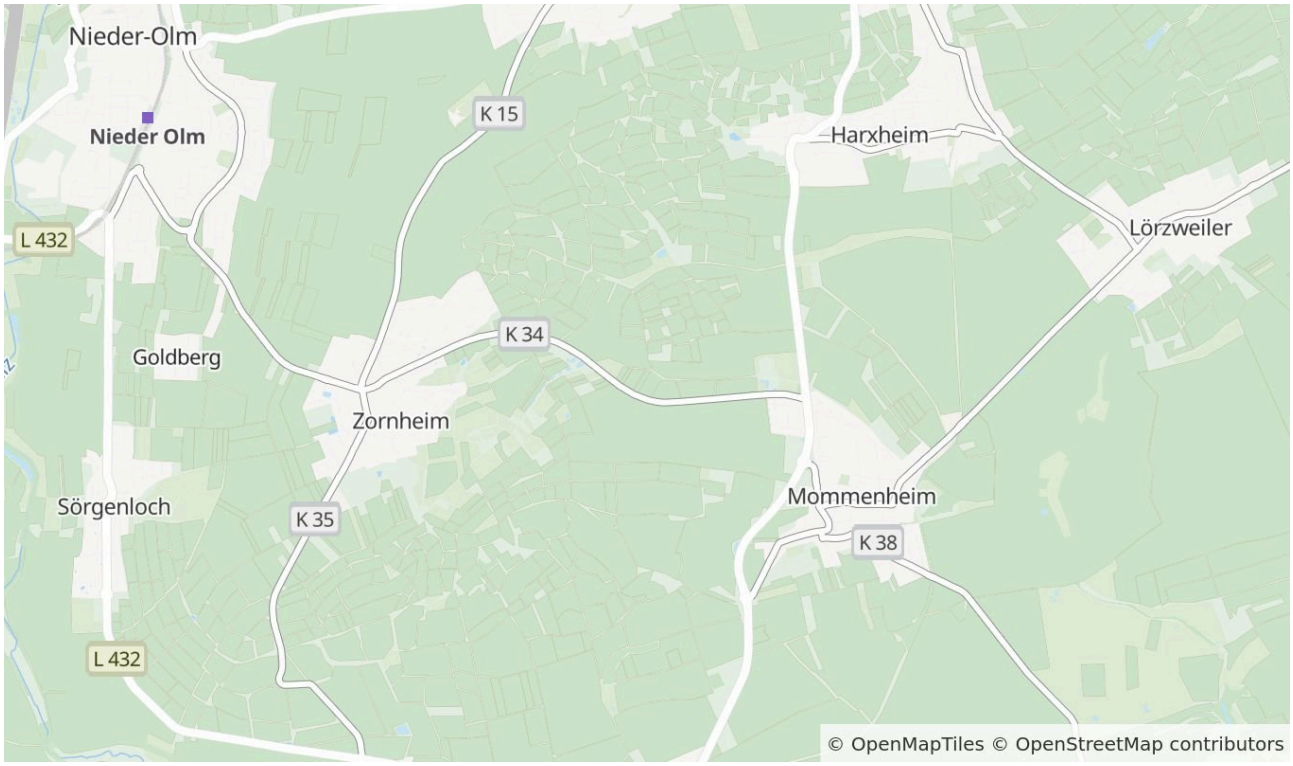
Das Objekt liegt in Zornheim, einer traditionsreichen Weinbaugemeinde in unmittelbarer Nähe zu Mainz. Rund 4.000 Menschen leben hier inmitten von Weinbergen, Obstgärten und der sanften Hügellandschaft Rheinhessens. Die naturnahe Umgebung und die weiten Ausblicke verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter.

Zornheim bietet eine gut entwickelte Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Hofläden sichern die tägliche Versorgung. Ärzte, eine Apotheke, Restaurants, Weinstuben und verschiedene Dienstleister ergänzen das Angebot. Für Familien stehen Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Nieder-Olm.

Ein lebendiges Vereinsleben, Sportanlagen, Spielplätze und regelmäßige Veranstaltungen fördern das Miteinander in der Gemeinde. Einen besonderen Beitrag zur Entwicklung Zornheims leistete der Unternehmer und Ehrenbürger Peter Eugen Eckes. Gemeinsam mit seiner Familie unterstützte er zahlreiche öffentliche und kulturelle Projekte. Dazu zählen der Drei-Grazien-Brunnen am Lindenplatz, der Weinpavillon und die Kapelle in den Weinbergen.

Auch in der Freizeit hat Zornheim viel zu bieten. Spazier-, Rad- und Wanderwege führen durch die umliegenden Weinberge und Felder. Zu den besonderen Zielen gehört die rund 6,8 Kilometer lange Hiwweltour „Zornheimer Berg“. Von dort eröffnen sich weite Ausblicke über das rheinhessische Hügelland bis zum Taunus und zur Frankfurter Skyline.

Zornheim ist verkehrlich gut angebunden. Über die nahe gelegene A63 erreichen Sie Mainz in kurzer Zeit. Am Autobahnkreuz Mainz-Süd besteht Anschluss an die A60 in Richtung Wiesbaden und Rüsselsheim. Von dort führen weitere Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und zum Frankfurter Flughafen. In südlicher Richtung sind auch Alzey, Kaiserslautern und die A61 gut erreichbar. Ergänzt wird die Straßenanbindung durch regelmäßige Busverbindungen. Die Linien 66 und 67 verbinden Zornheim mit Nieder-Olm sowie dem Mainzer Hauptbahnhof und der Innenstadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

1900

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

29.08.2036

Ausstellungsdatum

30.08.2026

Endenergiebedarf

439,9 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

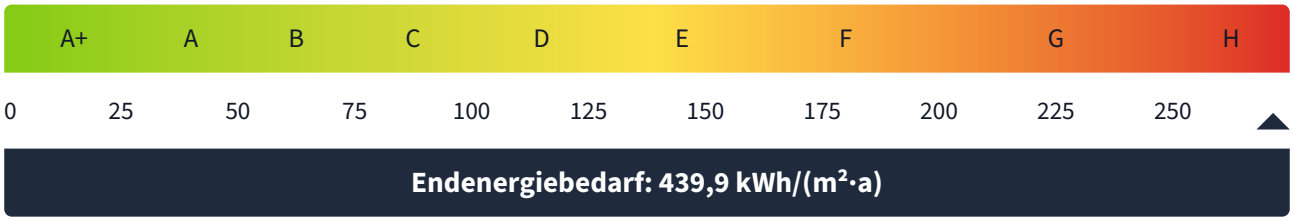
H

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Original: Herzlich Willkommen!



KI-Visualisierung: Außeansicht Straße (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Traumhafter Balkon mit Blick in den Garten!



KI-Visualisierung: Moderner Balkon mit hellen Feinsteinzeugfliesen (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Kleiner, geschützter Innenhof



KI-Visualisierung: Innenhof mit EHL Steinen und neuer Außenfassade (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Pflegeleicht und klein! Perfekt für Berufstätige!



Original: Ein schöner Garten!



KI-Visualisierung: Garten mit Blick in den Innenhof (unverbindliche Gestaltungsidee, Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft)



Original: Ein großes Treppenhaus mit viel Stellfläche!



Wohnidee: Moderner Flur mit neuem Oberlicht (KI-generiert)



Original: Ein separates Esszimmer



Original: Hier kann gegessen werden!



Küche



Wohnidee: Küche (KI-generiert)



Original: Ein begehbare, moderne Dusche für tolle Wellnessabende!



Original: Auch das Tageslicht kommt nicht zu kurz!



Original: Ein schöner, langer Flur!



Wohnidee: Flur Obergeschoss (KI-generiert)



Original: Ein großes Elternschlafzimmer für den erholsamen Schlaf!



Wohnidee: Schlafzimmer Eltern (KI-generiert)



Original: Im Obergeschoss kann ebenfalls gekocht werden!



Original: Ein Kinderzimmer zum Wohlfühlen!



Original: 2 Kinder? Jeder bekommt sein eignes Zimmer!



Original: Produktives Arbeiten aus dem Homeoffice!



Original: Gewölbekeller mit Erdboden



Wohnidee: Weinkeller (KI-generiert)

Kontakt

Phoenix Living | Estates Group by Robert Knußmann

Mommenheimer Straße 38

55129 Mainz

Telefon: 06136 4090984

E-Mail: office@phoenixliving-estatesgroup.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Knußmann

Impressum

www.phoenixliving-estatesgroup.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.phoenixliving-estatesgroup.com

Diese Immobilie online

www.phoenixliving-estatesgroup.com/immobilie/investieren-entwickeln-vermieten-renditestarkes-zukunftsprojekt-im-herzen-von-zornheim