Mannheim

Wohnen im Grünen – Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Niederfeld

Objektnummer: 25239617

KAUFPREIS: 239.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 81,7 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25239617
Wohnfläche	ca. 81,7 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	14.08.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	68.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

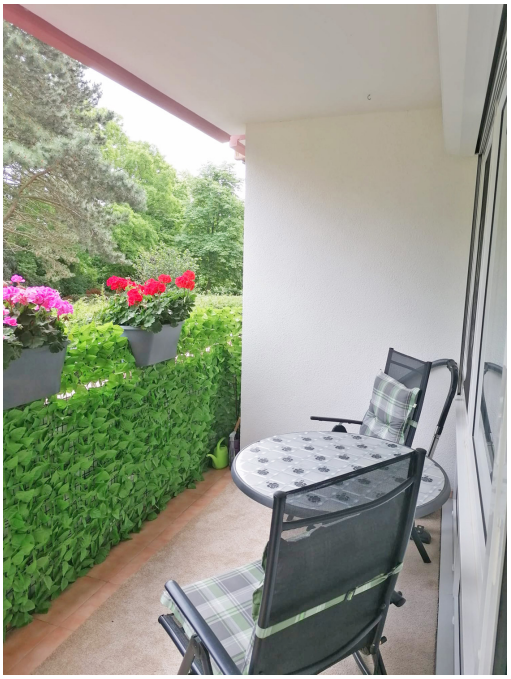
Die Immobilie

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 1972 erbaut und bietet auf ca. 81,7?m² eine attraktive Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung. Aktuell ist die Wohnung langfristig vermietet und bietet somit eine interessante Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick – etwa im Hinblick auf eine spätere Selbstnutzung.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten; zuletzt wurden die Fenster im Jahr 2013 modernisiert. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, was sowohl für eine nachhaltige Vermietbarkeit als auch für den Werterhalt spricht.

Mit dem Verkauf der Wohnung wird auch ein zur Einheit gehörender Garagenstellplatz mitveräußert. Dieser ist derzeit ebenfalls vermietet und stellt einen zusätzlichen Mehrwert sowie eine sinnvolle Ergänzung der Immobilie dar – unabhängig davon, ob man sie zur Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf betrachtet.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung – ein attraktiver Standort sowohl für Mieter als auch Eigennutzer.

Mit dem bestehenden, ungekündigten Mietverhältnis bietet diese Immobilie sofortige Einnahmen und Planungssicherheit für Kapitalanleger. Gleichzeitig stellt sie für Eigennutzer, die eine Immobilie als Teil ihrer langfristigen Wohn- oder Altersvorsorge betrachten, eine interessante Perspektive dar.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine gefragte Lage und den gepflegten Zustand – eine lohnenswerte Option für Investoren wie Eigennutzer gleichermaßen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch die relevanten Mietunterlagen zur Verfügung und beraten Sie individuell zu dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung.

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Ausstattung und Details

- Laminat
- Balkon
- Doppelverglasung
- Waschraum / Trockenraum
- Fahrradkeller
- Keller
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lindenhof gehört zu den begehrtesten und hochwertigsten Wohnlagen Mannheims. Geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnanlagen und der direkten Nähe zum Rhein, bietet das Quartier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität in urbaner Umgebung. Besonders die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und zentraler Lage macht den Lindenhof so attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit überwiegend Wohnbebauung – ideal für alle, die stadtnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote.

Ein besonderer Standortvorteil ist die fußläufig erreichbare Hochschule Mannheim (ehem. Fachhochschule), die sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Dies macht die Lage auch für Studierende, Hochschulmitarbeitende und Kapitalanleger besonders interessant.

Der Waldpark sowie die Rheinpromenade laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Die Nähe zum Hauptbahnhof sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen kurze Wege in die Mannheimer Innenstadt, nach Ludwigshafen oder zu anderen Zielen in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Mannheim selbst bietet als bedeutendes Wirtschaftszentrum im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Über die Autobahnen A5 und A6 erreicht man die umliegenden Städte Heidelberg, Ludwigshafen, Darmstadt oder Frankfurt am Main in etwa 20 bis 40 Minuten.

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25239617 - 68163 Mannheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com