Mannheim

Charmante Stadtvilla in begehrter, ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 22010004

PREZZO D'ACQUISTO: 2.400.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 255 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 692 m^2

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

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

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22010004
Superficie netta	ca. 255 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.400.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 74 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2929
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	93.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Mannheim

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

Una prima impressione

Diese stilvolle, charmante Villa befindet sich in bester Wohnlage des Schwarzwaldviertels, eingebettet in ein wunderschön angelegtes Grundstück am Rande des Naturschutzgebietes des Waldparks. In klassischer Anordnung stehen Nachbarvillen in ausreichend Abstand, um eine ruhige und diskret-uneinsehbare Privatsphäre zu ermöglichen. Durch die breiten und großen Sprossenfenster strahlt die Sonne zu allen Jahreszeiten. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Diele, der durch Facetten-Glasschliff-Doppelschiebetüren getrennte Wohnbereich nebst Arbeitszimmer, das Speisezimmer mit angegliedeter zeitloser Einbauküche sowie das Gäste-WC. Ein weiteres Highlight der lichtdurchfluteten Hauptwohnebene ist die große Sonnenterrasse, von welcher Sie den traumhaften Blick auf den neu angelegten und sehr gepflegten Gartenbereich genießen können. Im ersten Obergeschoss befinden sich die Privaträume, das Kinderzimmer mit angrenzendem Tageslicht-Duschbad, das zur Gartenseite ausgerichtete Elternschlafzimmer mit Bad und Ankleide en Suite sowie direktem Balkonzugang. Im Dachgeschoss stehen Ihnen 2 weitere Zimmer zur individuellen Verfügung sowie ein weiteres Tageslicht-Duschbad. Besonders zu erwähnen ist der Altbaucharme sowie die 2019 durchgeführte Modernisierung mit viel Liebe zum Detail. Abgerundet wird dieses reizende Angebot durch einen Wellness-Bereich inkl. Sauna mit Gartenzugang, eine geräumige Waschküche, sowie ausreichend Stauraum im Gartengeschossbereich sowie die Einzelgarage. Die Immobilie befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und die Übergabe kann nach zeitnah Absprache erfolgen.

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

Dettagli dei servizi

- freistehende Villa mit Blick ins Grüne
- Bestlage Schwarzwaldviertel
- privater, direkter Waldparkzugang
- Ruheoase
- direkte Naturnähe
- großzügiger sonniger Garten mit Bewässerungsanlage
- lichtdurchflutete Räume mit gelungener Aufteilung
- hohe Decken
- große Facetten-Glasschliff-Doppel-Schiebetüren
- voll unterkellert
- 1998 saniert und 2019 behutsam modernisiert
- großzügige Sonnenterrasse
- Echtholzparkettböden oder Fliesen
- Tageslichtbäder
- Ankleide
- Sauna
- Entkalkungsanlage
- gr. Waschküche
- Fliegengitter
- Garage

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

Tutto sulla posizione

Eine der begehrtesten Lagen Mannheims. Der Stadtteil Lindenhof ist neben der Oststadt einer der beliebtesten Wohngebiete. Die direkte Nähe zur Innenstadt und das naheliegende Rheinufer sind ausschlaggebend für die Beliebtheit. Die schönen Spazierwege am Rhein und der Schlosspark bieten einen hohen Erholungswert. Im Zentrum dieses Stadtteils finden Sie neben einer netten Fußgängerzone viele kleine Einzelhandelsgeschäfte Supermärkte, Restaurants und Banken. Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Der Lindenhof verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird von den Buslinien 71 und 75 und der Straßenbahn angefahren. Zum Hauptbahnhof sind es auch fußläufig nur wenige Minuten. Beste Anbindung an die wichtigsten europäischen Verkehrswege und eine kostengünstige Verknüpfung aller bedeutenden Verkehrsträger kennzeichnen die Infrastruktur der Stadt Mannheim. Mannheim ist eine gelungene Mischung aus Einkaufsparadies, Industrie- und Dienstleistungsstandort, umgeben von zahlreichen, unterschiedlichen Naherholungsgebieten, im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Ludwigshafen und Heidelberg. In der Innenstadt, den Mannheimer Quadraten, ist alles schnell zu erreichen - Kulturangebote, Bürgerdienste, Sportcenter, Bildungseinrichtungen, natürlich auch das große Angebot an Einzelhandelsgeschäften, ob Kaufhäuser, exklusive Boutiquen oder internationale Delikatessenläden. Beste Anbindungen an die wichtigsten europäischen Verkehrswege zeichnen die Infrastruktur der Stadt aus. Die Nähe zu Frankfurt ermöglicht einfache und schnelle Flugverbindungen, der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Insgesamt fünf Autobahnen laufen über Mannheim, unter anderem die BAB 5 und 6. Die hervorragende Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Optimale Verkehrsanbindung mit der ÖPNV ist gegeben. Der Stadtteil Lindenhof ist ein unmittelbar südlich der Innenstadt am Rhein gelegener sehr beliebter Stadtbezirk und Stadtteil von Mannheim im Rhein-Neckar-Dreieck.

CODICE OGGETTO: 22010004 - 68163 Mannheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2929. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22010004 - 68163 Mannheim

Partner di contatto

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

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com