

Mannheim

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

**CODICE OGGETTO: 25239617**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25239617 - 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: 25239617 - 68163 Mannheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239617	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 81,7 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Balcone

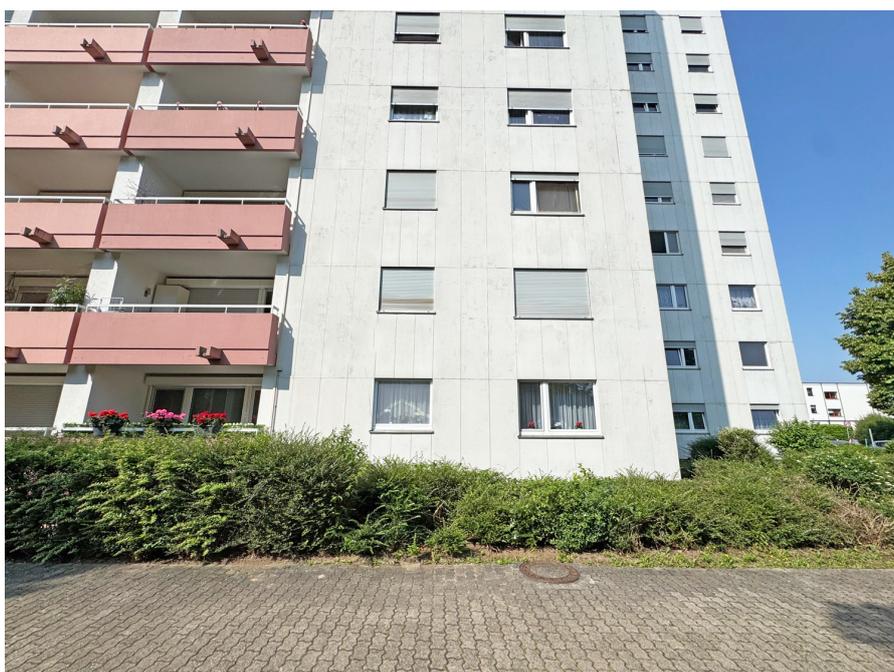
CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 1972 erbaut und bietet auf ca. 81,7?m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25239617 - 68163 Mannheim**

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)