Mannheim / Lindenhof

Charmante Stadtvilla in begehrter, ruhiger Lage

Objektnummer: 25010007



KAUFPREIS: 1.470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 639 m²

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

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

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25010007
Wohnfläche	ca. 239 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.470.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

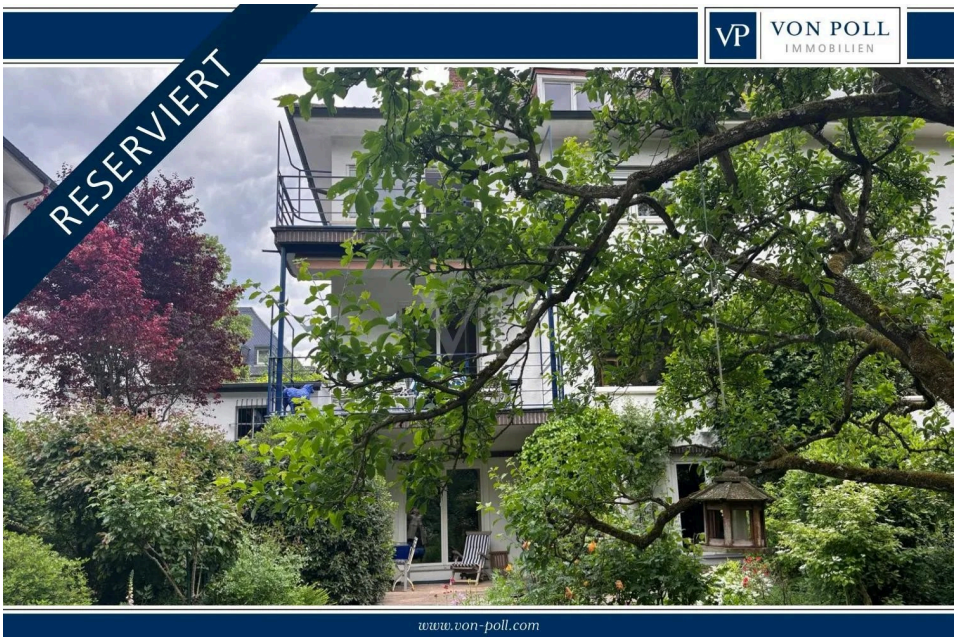
Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Die Immobilie

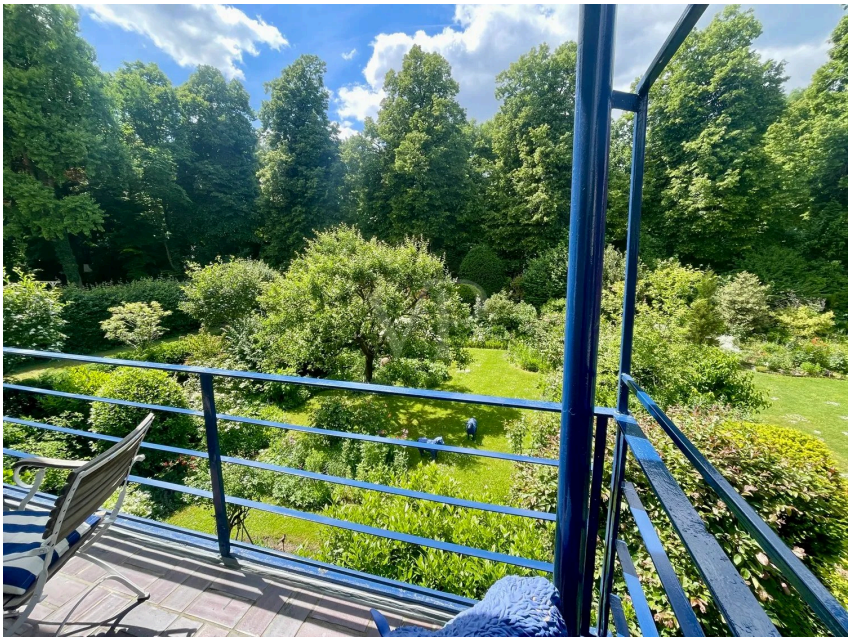




Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Die Immobilie

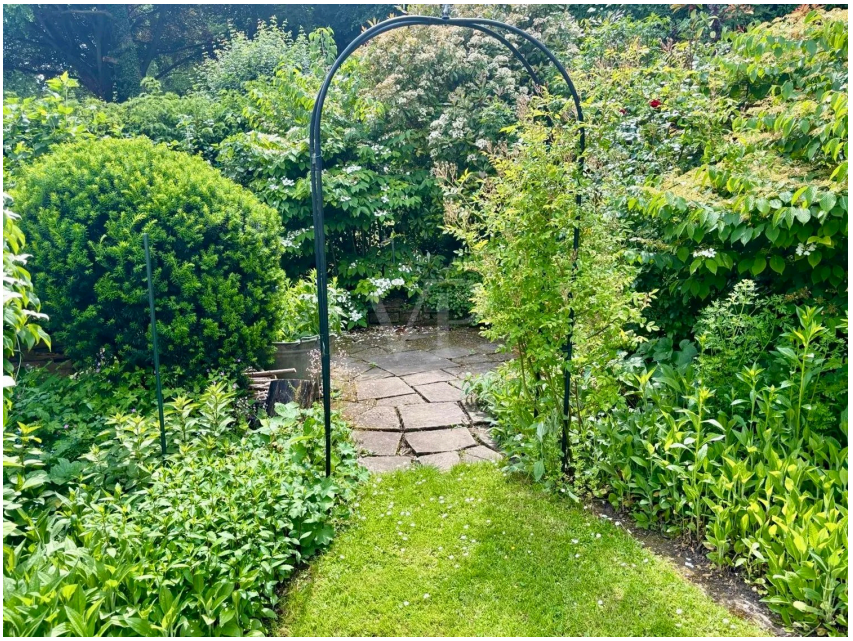




Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle, charmante Villen-Doppelhaushälfte 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 Fenster strahlt die Sonne zu allen Jahreszeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter formeller Essbereich, der harmonisch in das Wohnzimmer übergeht und einen wunderbaren Blick in den liebevoll gestalteten Garten eröffnet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den ersten von insgesamt drei großen Balkonen – ideal für entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne. Zudem bietet diese Ebene eine voll ausgestattete gemütliche Küche, sowie eine Gästetoilette.

Im ersten Obergeschoss befinden sich insgesamt drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Ein großzügiges Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC bieten hohen Komfort für den Alltag. Besonders hervorzuheben sind die zwei weiteren großen Balkone, die hauptsächlich nach Westen ausgerichtet sind – so genießen Sie sowohl die Morgensonne als auch stimmungsvolle Abendstunden im Freien.

Das Gartengeschoss wurde ehemals als Praxis genutzt und verfügt über einen separaten Zugang über eine Außentreppe zwischen Haus und Garage. Es umfasst zweieinhalb weitere, wohnlich nutzbare Räume, ein separates Gäste-WC, eine Dusche, sowie direkten Zugang zu einer schönen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Ein besonderes Highlight in den Wintermonaten ist der wunderschöne Blick auf den Rhein, in dem sich die Sonne malerisch spiegelt.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen und Privatsphäre in einer der begehrtesten Lagen des Schwarzwaldviertels. Für weiterführende Informationen oder zur persönlichen Terminvereinbarung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Ausstattung und Details

- Villen-Doppelhaushälfte mit Blick ins Grüne
- Bestlage Schwarzwaldviertel
- in den Wintermonaten direkter Blick auf den Rhein
- Ruheoase
- Staudengarten
- direkte Naturnähe
- großzügiger sonniger Garten
- lichtdurchflutete Räume mit gelungener Aufteilung
- hohe Decken
- voll unterkellert
- 1993 saniert und seitdem behutsam modernisiert
- 3 großzügige Balkons
- Echtholzparkett- und Natursteinböden
- Tageslichtbäder
- Garage

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Sonstige Angaben

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: 25010007 - 68163 Mannheim / Lindenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com