Mannheim

Casa plurifamiliare indipendente con ampio giardino e spazio per generazioni

Codice oggetto: 25010025



PREZZO D'ACQUISTO: 1.345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Codice oggetto: 25010025 - 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: 25010025 - 68163 Mannheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25010025
Superficie netta	ca. 360 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.345.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 360 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	31.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	80.56 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà

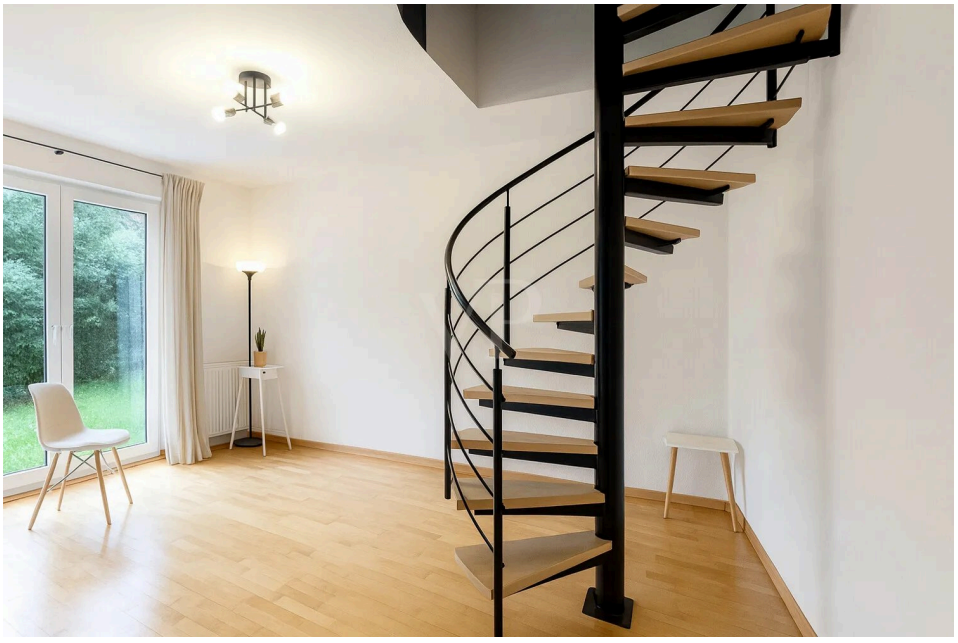




Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

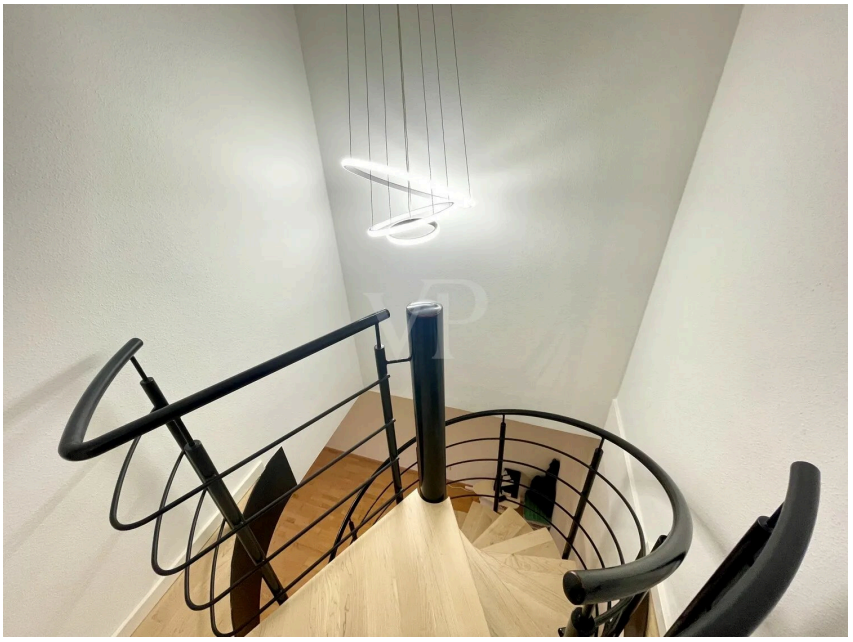
La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

La proprietà





Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

Una prima impressione

Questa spaziosa casa plurifamiliare indipendente, costruita nel 2001, sorge su un terreno di circa 700 m² e colpisce per le sue condizioni di alta qualità, la cura dei dettagli, i comfort moderni e, soprattutto, la sua flessibilità d'uso. Questo rende la proprietà ideale per famiglie numerose o per più generazioni che vivono sotto lo stesso tetto, per acquirenti che, come gli attuali proprietari, desiderano occupare personalmente una parte dell'immobile e affittare le altre per finanziare l'acquisto e, naturalmente, come investimento immobiliare. Attualmente, la casa è utilizzata come edificio trifamiliare. I proprietari hanno collegato l'ampio appartamento al piano terra a un appartamento al primo piano tramite una splendida scala a chiocciola, creando un duplex eccezionalmente spazioso. Questa unità sarà disponibile al momento della vendita, offrendo condizioni ideali per i proprietari. L'appartamento al piano terra dispone di un'ampia e soleggiata terrazza con vista sul giardino, che lo rende particolarmente attraente per famiglie, coppie o chiunque ami trascorrere del tempo all'aria aperta. Inoltre, al primo piano a sinistra si trova un appartamento ben locato, affittato dal 2020 a 800 euro al mese (utenze escluse), e un altro appartamento all'ultimo piano, affittato dal 2021 a 1.160 euro al mese (utenze escluse). Entrambi gli appartamenti in affitto dispongono di un grazioso e ampio balcone, che ne aumenta notevolmente il fascino e li rende molto appetibili sia per l'uso di proprietà che per l'affitto. Originariamente, l'edificio era stato progettato come una casa quadrifamiliare. La disposizione attuale è stata creata unendo due appartamenti per formare l'attuale duplex. Se il proprietario desidera dividere la casa in quattro unità separate, il collegamento al piano superiore può essere facilmente rimosso, trasformandola in un edificio a quattro unità a tutti gli effetti in qualsiasi momento. Questa flessibilità, che consente l'uso di proprietà, l'affitto parziale o l'uso multigenerazionale, rende l'immobile particolarmente attraente. La superficie abitabile totale di circa 360 m² è distribuita in appartamenti luminosi, ben progettati e di alta qualità. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e le planimetrie sono funzionali e confortevoli. Balconi, una terrazza e pratici vani portaoggetti aumentano il comfort. Le ristrutturazioni e gli ammodernamenti effettuati nel 2016, insieme alla manutenzione costante, si riflettono nella perfetta manutenzione della tromba delle scale, nei bagni moderni, nei pavimenti di pregio e nelle cucine componibili. L'appartamento su due livelli, di proprietà del proprietario, al piano terra offre una zona giorno e pranzo eccezionalmente spaziosa con accesso diretto al giardino, creando un ambiente abitativo molto piacevole. L'ampio giardino offre ampio spazio per famiglie, bambini, amanti del giardinaggio o semplicemente per incontri sociali all'aperto e, a seconda dell'uso della casa, può anche essere facilmente condiviso da più parti. Questa offerta è completata dagli ampi locali seminterrati, alcuni dei quali possono essere utilizzati come zona giorno o ufficio, da un ampio garage e da un ulteriore posto auto esterno. Oltre ad ampi vani portaoggetti e di servizio, il piano inferiore comprende anche un ufficio riscaldato e comode sale hobby. Questi locali sono ideali per l'home office, un

piccolo studio o sala per consulti, una palestra, una sala musica o come rifugio per famiglie numerose, aumentando così significativamente la fruibilità dell'intera casa.

Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

Dettagli dei servizi

- gepflegtes Mehrparteienhaus
- hochwertig ausgestattete, gepflegte Wohnungen
- flexible Nutzung (Mehrgenerationen / Wohnen + Vermieten / wieder 4 WE möglich)
- eigener Garage-Stellplatz plus weiterer Außenstellplatz
- großer, gut nutzbarer Garten
- zwei große, schöne Balkone
- große Terrasse im Erdgeschoss
- große Fensterflächen / sehr helle Räume
- Tageslichtbäder
- moderne, zeitgemäße Ausstattung
- gut nutzbare Kellerräume (Büro/Hobby)
- ruhige, gefragte Lage in Mannheim-Neuhermsheim

Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

Tutto sulla posizione

Neuhermsheim zählt zu den besonders gefragten, ruhigen Wohnlagen Mannheims: grün, gepflegt, familienfreundlich – und dabei angenehm stadtnah. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Bebauung, hohem Wohnkomfort und einem sicheren, ordentlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie der Luisenpark liegen bequem erreichbar in der Nähe.

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an B38a, A6 und A656 ist man schnell in der Innenstadt wie auch in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar unterwegs.

Codice oggetto: 25010025 - 68163 Mannheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.56 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 25010025 - 68163 Mannheim

Partner di contatto

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

Barbara Busch und Isabella Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com