Mannheim

Schöne Praxisräume in bester Lage evtl. als Wohnraum möglich

Objektnummer: 25010027



KAUFPREIS: 359.000 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

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

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25010027
Zimmer	5
Baujahr	1963

Kaufpreis	359.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 90 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 90 m²

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	08.11.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	104 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 11/26

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1963. Die Einheit umfasst eine Gesamtfläche von ca. 90 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich insbesondere für medizinische, therapeutische, beratende sowie klassische Büro- und Dienstleistungszwecke.

Aktuell ist die Fläche über einen unbefristeten Gewerbemietvertrag sehr gut als Praxis vermietet. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Ein Erwerber profitiert somit zunächst von laufenden Mieteinnahmen und einer attraktiven Renditemöglichkeit. Sollte eine Eigennutzung, beispielsweise als Praxis, Büro oder für eine vergleichbare gewerbliche Nutzung, gewünscht sein, ist dies aufgrund der vertraglichen Rahmenbedingungen grundsätzlich ebenfalls gut realisierbar.

Darüber hinaus bietet das Objekt interessantes Potenzial für eine spätere Umnutzung zu Wohnraum. Der Grundriss mit mehreren gut proportionierten Räumen, einem hellen Eingangsbereich sowie großzügigen Fensterflächen eröffnet attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für eine moderne Stadtwohnung. Die gepflegten Bodenbeläge und die ideale Lage bilden hierfür bereits eine solide Grundlage.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof. Sie schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und eignen sich ideal als Erweiterung des Wohn- und Schlafbereichs oder als geschützter Rückzugsort im Freien.

Auch die Lage spricht sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine mögliche Wohnnutzung. Das Objekt befindet sich in einer etablierten Wohn- und Geschäftsgegend mit sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleister sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe; auch die Mannheimer Innenstadt ist schnell erreichbar. Die Kombination aus ruhiger und dennoch zentraler Lage macht die Einheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

Alles zum Standort

Die Praxisfläche befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Mannheims. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, sowie einer angenehmen, urbanen Atmosphäre. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar.

Der Lindenhof zählt zu den besonders beliebten Stadtteilen Mannheims und zeichnet sich durch seine Nähe zum Rhein, weitläufige Grünflächen und eine hohe Lebensqualität aus. Die Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Umfeld und gewachsener Infrastruktur schafft ideale Voraussetzungen für Patienten, Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

Auch die Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof ist hervorragend. Dadurch eignet sich der Standort besonders gut für einen Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsbetrieb und bietet gleichzeitig ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Objektnummer: 25010027 - 68163 Mannheim

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: 25010027 - 68163 Mannheim

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