Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

WG-geeignetes Altbaujuwel in begehrter Lage – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26010002



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

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

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Auf einen Blick

Objektnummer	26010002
Wohnfläche	ca. 114 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1906

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

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: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie

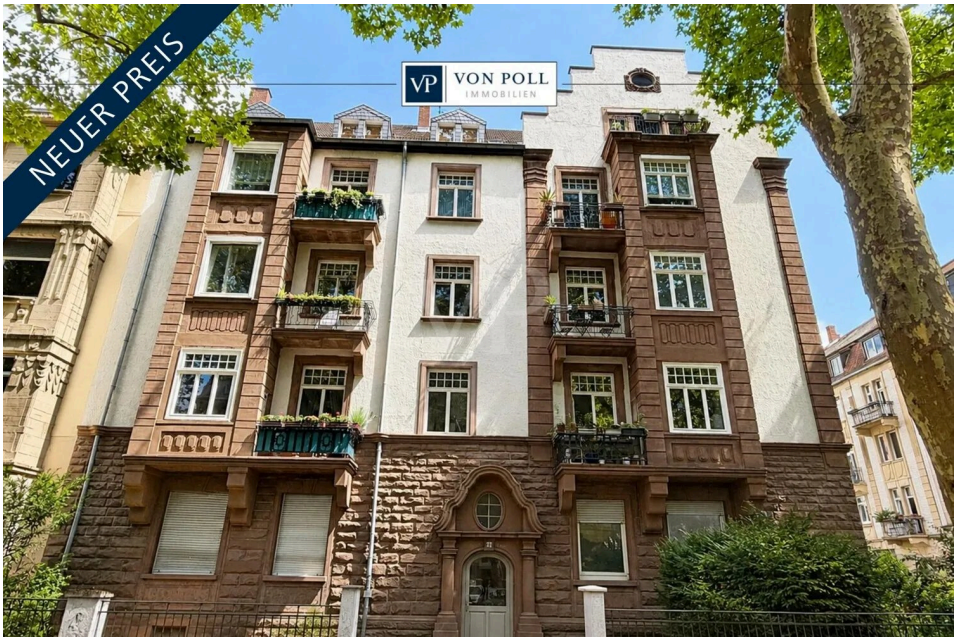




Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

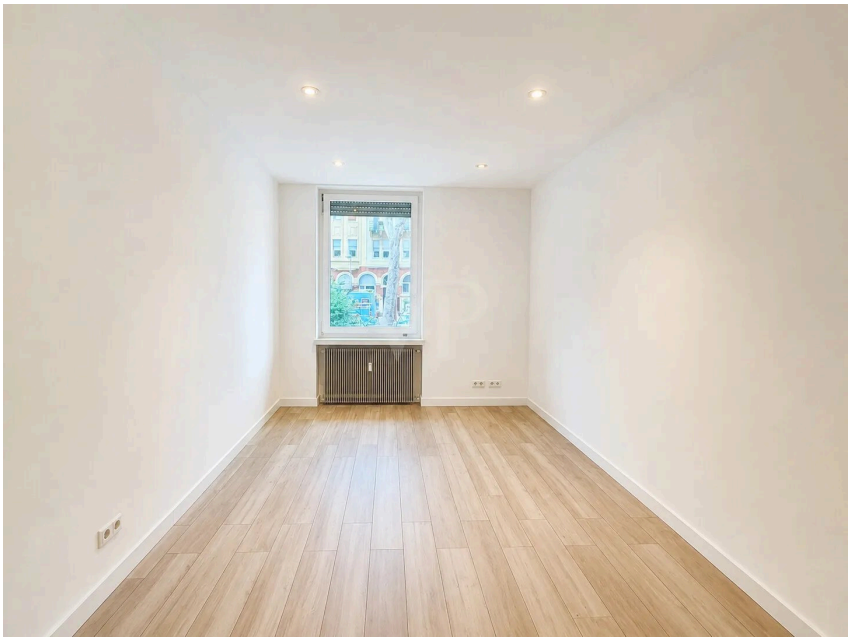
Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

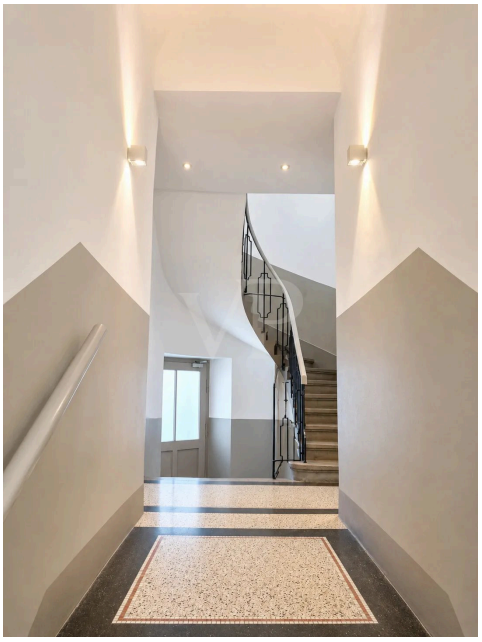
Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

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: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 114 m² Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1906. Das stilvolle Altbaujuwel verbindet den charakteristischen Charme der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer gehobenen Ausstattungsqualität.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Dank ihrer Lage im Erdgeschoss ist sie bequem zugänglich und bietet zugleich ein angenehmes und ruhiges Wohnambiente.

Bereits das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes beeindruckt mit einer aufwendig gestalteten Gründerzeitfassade und zahlreichen historischen Details. Im Inneren empfängt Sie ein großzügiges und gepflegtes Treppenhaus mit hohen Decken, stilvollen Stuckelementen und einem repräsentativen Eingangsbereich.

Die Wohnung selbst wurde umfassend modernisiert. Helle, weiß gestaltete Wände und zahlreiche geschickt platzierte Deckenspots schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt durch breite Fensterflächen, die für einen angenehmen Tageslichteinfall sorgen. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne und auf die ruhige, von Bäumen gesäumte Straße.

Die Küche ist mit modernen Einbauten und pflegeleichten Oberflächen ausgestattet. Zur Ausstattung gehören ein Herd mit Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube sowie eine Spülmaschine. Damit bietet sie komfortable Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch und ausreichend Raum für gemeinsames Kochen.

Das geräumige Badezimmer präsentiert sich mit großformatigen weißen Wandfliesen und einem eleganten Bodenbelag in Steinoptik. Zur Ausstattung gehören ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche sowie ein praktischer Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit modernem Mosaikfliesendesign und Tageslichtfenster.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel und effizient über Fernwärme. Auch die Außenbereiche des Gebäudes sowie der Vorplatz befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die gewachsene, grüne Umgebung trägt zusätzlich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.

Die gelungene Verbindung aus historischem Altbaucharme, moderner Ausstattung und

komfortabler Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien und anspruchsvolle Singles. Durch die drei separat nutzbaren Schlafzimmer und die großzügigen Gemeinschaftsbereiche eignet sich der Grundriss – vorbehaltlich der jeweiligen mietvertraglichen und behördlichen Voraussetzungen – grundsätzlich auch für eine Wohngemeinschaft.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Qualität und dem angenehmen Wohnambiente dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Mannheimer Neckarstadt-Ost, einem lebendigen und zugleich angenehm gewachsenen Stadtteil mit urbanem Flair. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar. Insbesondere die nahe gelegene Lange Rötterstraße bietet ein vielseitiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht kurze Wege in die Mannheimer Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu weiteren Stadtteilen. Grünflächen und das Neckarufer bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Damit verbindet die Lage eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Alltagstauglichkeit und einem angenehmen Wohnumfeld.

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

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 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.

Objektnummer: 26010002 - 68167 Mannheim / Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com