Mannheim

Attraktive und gut geschnittene Erdgeschosswohnung mit Balkon und zwei Garagen

Objektnummer: 26010020



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

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

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26010020
Wohnfläche	ca. 96 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	22.04.2034
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	135 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

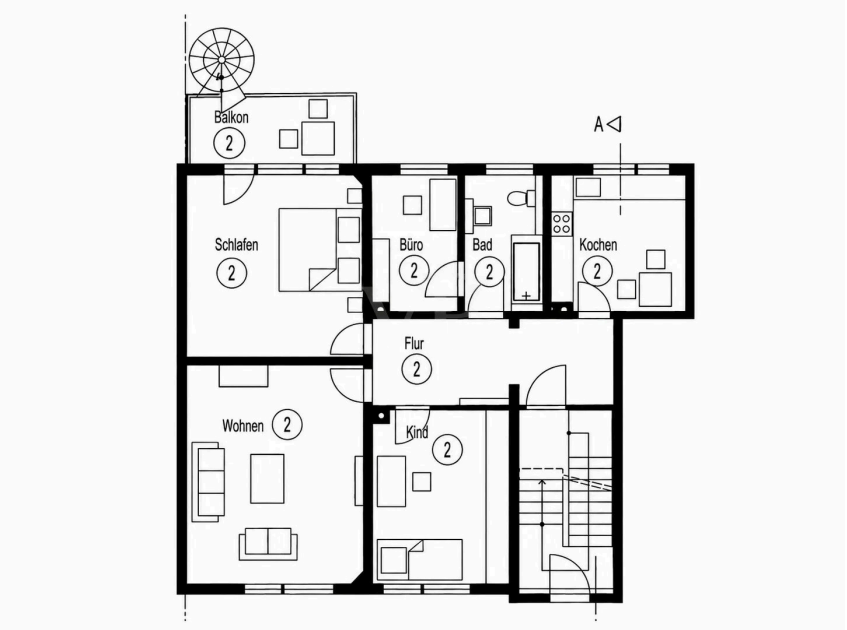
Die Immobilie





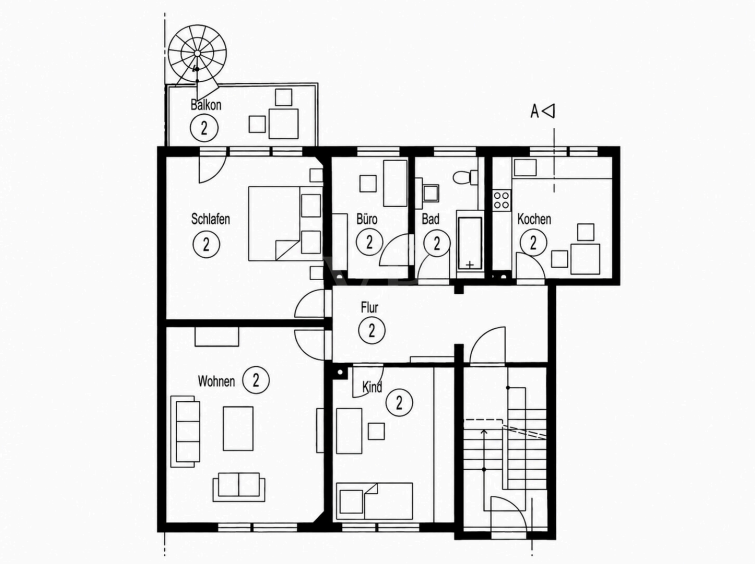
Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung überzeugt auf ca. 96 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung, komfortablen Ausstattungsmerkmalen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem 1957 errichteten, fortlaufend gepflegten und modernisierten Gebäude. Drei großzügig geschnittene Zimmer, ein separates Bürozimmer, eine geräumige Küche sowie ein helles Tageslichtbad bieten ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen und Arbeiten. Der funktionale Grundriss vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Über eine Wendeltreppe besteht ein direkter Zugang zum Gemeinschaftsgarten. So verbindet die Wohnung auf attraktive Weise einen privaten Außenbereich mit der gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Klimaanlage, die auch an warmen Sommertagen angenehme Raumtemperaturen ermöglicht. Die Erdgeschosslage gewährleistet zudem einen bequemen Zugang und ist insbesondere für Familien, ältere Menschen sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil.

Zum Angebot gehören außerdem zwei eigene Garagen, die geschützte Stellplätze für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis. Gleichzeitig eröffnet sie dank ihrer großzügigen Wohnfläche, des flexiblen Grundrisses und der attraktiven Ausstattung eine interessante Perspektive für eine mögliche spätere Eigennutzung.

Ob als solides Investment oder als zukünftiges Zuhause: Diese gepflegte Immobilie überzeugt mit einem vielseitigen Grundriss, einem Balkon mit direktem Gartenzugang, einer Klimaanlage sowie zwei eigenen Garagen.

Objektnummer: 26010020 - 68199 Mannheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm wohnlicher Lage im beliebten Mannheimer Stadtteil Almenhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungs- und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Auch die Nähe zu Neckarau mit seinem gewachsenen Ortskern und der guten Infrastruktur trägt zur hohen Wohnqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders komfortabel: Eine Stadtbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Verbindung in die Mannheimer Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Bahnhof Mannheim-Neckarau und die Bundesstraße 36 sorgen darüber hinaus für eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26010020 - 68199 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 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: 26010020 - 68199 Mannheim

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