Mannheim

Stilvolles Mehrfamilienhaus mit drei großzügigen Wohnungen, Südbalkonen & Garten in MA Feudenheim

Objektnummer: 26010028



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.55 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

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

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26010028
Wohnfläche	ca. 109.55 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1927

Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

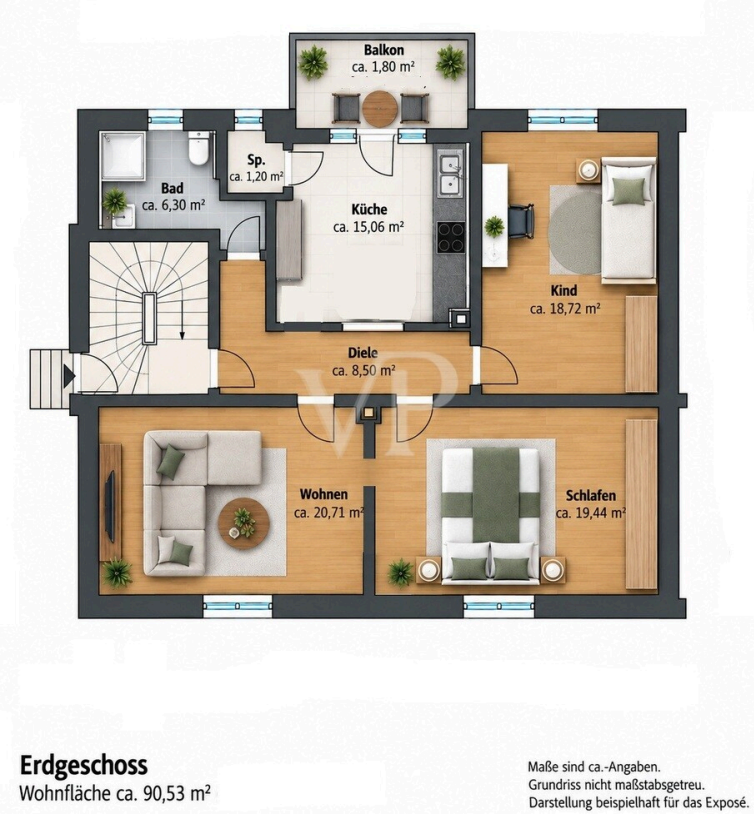
Die Immobilie





Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Grundrisse



Erdgeschoss
Wohnfläche ca. 90,53 m²

Maße sind ca.-Angaben.
Grundriss nicht maßstabsgetreu.
Darstellung beispielhaft für das Exposé.



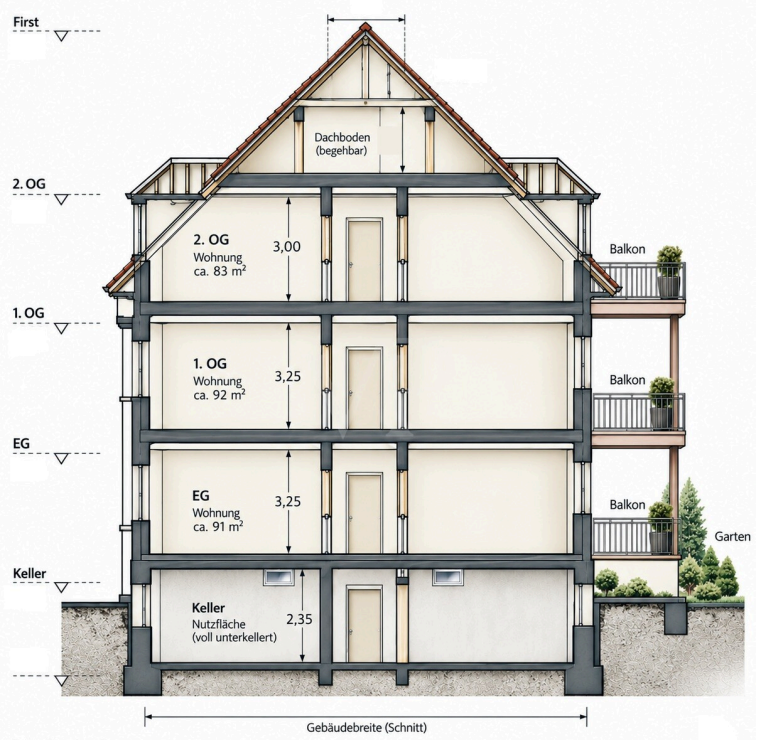
1. Obergeschoss
Wohnfläche ca. 92,34 m²

Maße sind ca.-Angaben. Grundriss nicht maßstabsgetreu.
Darstellung beispielhaft für das Exposé.



2. Obergeschoss
Wohnfläche ca. 82,38 m²

Maße sind ca.-Angaben. Grundriss nicht maßstabsgetreu.
Darstellung beispielhaft für das Exposé.



Schnitt A - B
(unverbindliche Illustration)

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: 26010028 - 68165 Mannheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, zugleich zentraler und sehr guter Wohnlage von Mannheim-Feudenheim und bietet eine interessante Kombination aus solider Kapitalanlage, langfristigem Wertpotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1927 errichtete Gebäude steht auf einem ca. 258 m² großen Grundstück und verfügt über drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 265 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss mit ca. 91 m², das 1. Obergeschoss mit ca. 92 m² sowie das 2. Obergeschoss mit ca. 83 m². Alle drei Wohnungen verfügen jeweils über drei Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie einen sonnig, südlich ausgerichteten Balkon.

Die hellen Räumlichkeiten und gut geschnittenen Grundrisse schaffen angenehme Wohnverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zur Erdgeschosswohnung gehört zusätzlich ein schöner Garten, der den Wohnwert dieser Einheit nochmals erhöht.

Die einzelnen Etagen werden über ein charmantes und helles Treppenhaus miteinander verbunden. Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten und gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für die Bewohner. Darüber hinaus ist der Dachstuhl begehbar und stellt weitere Nutzfläche zur Verfügung. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen wohnungsweise über Gasetagenheizungen.

Derzeit sind alle drei Wohnungen vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird zum Oktober 2026 frei. Dem zukünftigen Eigentümer eröffnet sich damit unmittelbar die Möglichkeit einer Neuvermietung oder einer eigenen Nutzung.

Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt insgesamt ca. 3.105 € monatlich bzw. ca. 37.254 € jährlich.

Insgesamt bietet die Immobilie eine sehr interessante Gelegenheit für Kapitalanleger sowie für Käufer mit perspektivischer Eigennutzung. Drei großzügige Wohneinheiten, Balkone, Garten und zusätzliche Nutzflächen im Keller und Dachstuhl runden das attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Ausstattung und Details

Mietaufstellung
Nettokaltmiete: 3.104,53 € mtl. / 37.254,36 € p. a.
Gesamtmiete inkl. Nebenkosten: 3.495,23 € mtl.
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- Helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen
- Großzügige Raumhöhen von ca. 3,00 bis 3,25 m
- Südlich ausgerichtete Balkone
- Erdgeschosswohnung mit schönem Gartenbereich
- Tageslichtbäder
- klassische Holzdielenböden sowie historische Red Pine Dielen
- Überwiegend modernisierte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Dreifachverglasung
- Wohnungsweise Beheizung über Gasetagenheizungen (Gasthermen bzw. Gas-Brennwertthermen) mit integrierter Warmwasserbereitung
- Direkte Abrechnung des Gasverbrauchs durch die Bewohner mit dem jeweiligen Energieversorger - somit vereinfachte Verwaltung & Abrechnung
- Vollständig unterkellert mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
- Begehbarer Dachstuhl mit weiterer Nutzfläche
- Solide Massivbauweise
- Wohnung im 1. Obergeschoss ab Oktober 2026 frei (attraktive Möglichkeit zur Neuvermietung oder Eigennutzung)

Objektnummer: 26010028 - 68165 Mannheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage im beliebten Mannheimer Stadtteil Feudenheim. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer angenehmen Nachbarschaft.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnhaltestellen gegeben. Mit der Straßenbahn besteht eine direkte Verbindung in Richtung Mannheimer Innenstadt. Auch mit dem Pkw sind die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile und überregionalen Verkehrsverbindungen schnell erreichbar.

Feudenheim bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Feudenheimer Au sowie weitere Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Mannheimer Innenstadt macht Feudenheim zu einer attraktiven und gefragten Wohnlage.

Objektnummer: 26010028 - 68165 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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS 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: 26010028 - 68165 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