Mannheim / Neuostheim

Erstbezug nach Kernsanierung – lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia und hochwertiger Möblierung

Objektnummer: 26010029a



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92.55 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

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

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26010029a
Wohnfläche	ca. 92.55 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1924

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

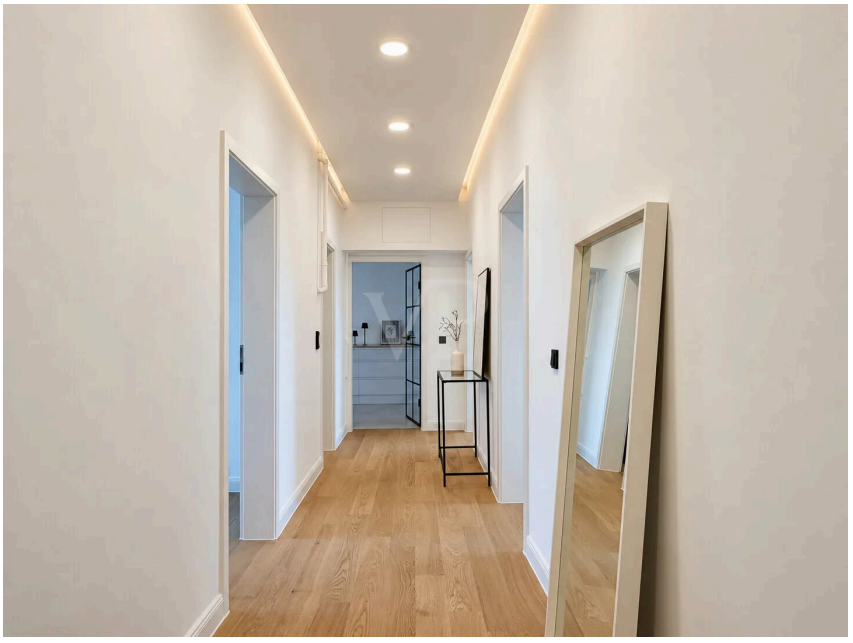
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie

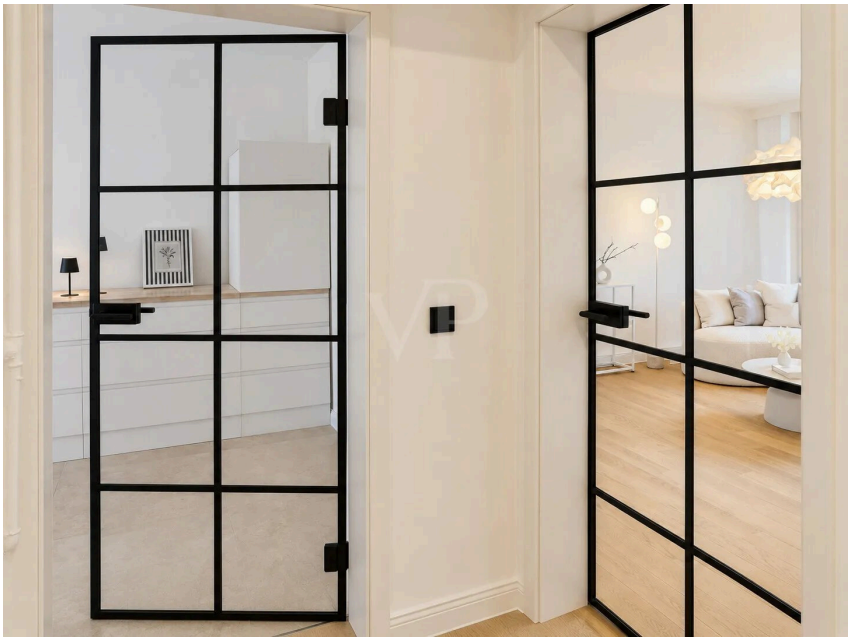




Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie

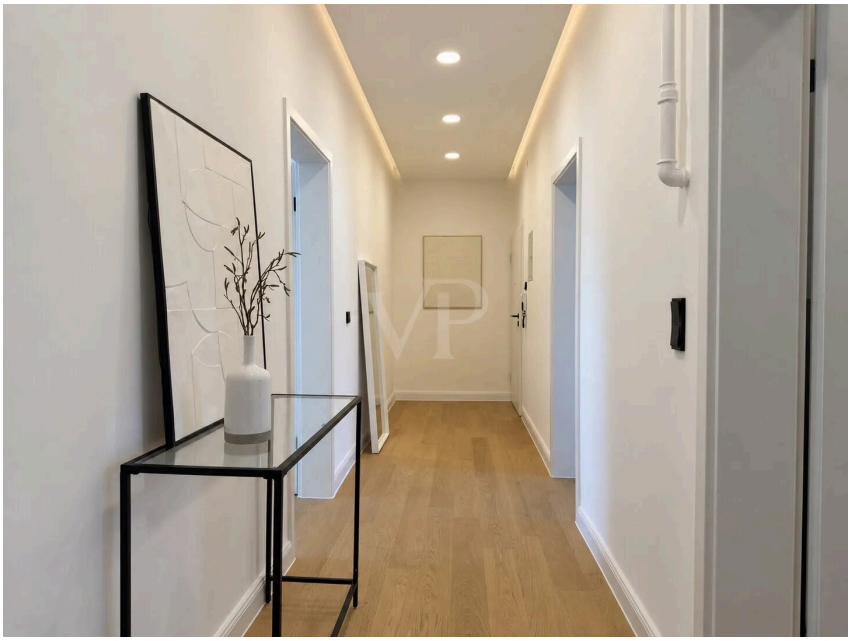




Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

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: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Ein erster Eindruck

Hinter der charaktervollen Fassade des im Jahr 1924 errichteten Hauses präsentiert sich im 3. Obergeschoss eine Wohnung, die 2026 mit hohem Qualitätsanspruch und unter Verwendung ausgesuchter Materialien umfassend saniert und erst vor wenigen Wochen fertiggestellt wurde.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein ausgesprochen stimmiges Raumgefühl. Der großzügige Flur bildet die ruhige Mitte des Grundrisses und verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf angenehme Weise miteinander.
Eine dezente Lichtgestaltung setzt feine Akzente, während das in den Wohn- und Schlafräumen vollflächig verklebte Vollholz-Eichenparkett dem Interieur Wärme, Natürlichkeit und besondere Wertigkeit verleiht.

Bewusst gesetzte Details greifen den historischen Charakter des Hauses auf. Dazu zählen unter anderem die hoch profilierten Sockelleisten im klassischen Berliner Profil, die als stilvolle Reminiszenz an die Altbausubstanz verstanden werden können. Sie verleihen den Räumen einen eleganten Abschluss und schaffen einen gelungenen Übergang zwischen traditioneller Formensprache und modernem Ausbau.

Auch die schwarz gerahmten Glastüren im Loft-Stil zur Küche und zum Wohnbereich setzen einen markanten architektonischen Akzent. Ihre filigrane Sprossenteilung bringt Leichtigkeit in den Grundriss, schafft elegante Blickbeziehungen zwischen den Räumen und unterstreicht zugleich den klaren, modernen Charakter der Wohnung.

Das helle Wohnzimmer überzeugt durch harmonische Proportionen und einen großzügigen Tageslichteinfall. Klare Linien, das natürliche Eichenholz und die reduzierte Gestaltung schaffen eine ebenso elegante wie wohnliche Atmosphäre.

Auch das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger, privater Rückzugsort. Besonders reizvoll ist der direkte Zugang zum Balkon. Von hier öffnet sich der Blick in die liebevoll angelegten und begrünten Hinterhofgärten und verleiht dem Außenbereich eine bemerkenswerte Ruhe und Privatheit, ein angenehmer Kontrast zum urbanen Umfeld.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich je nach persönlichem Bedarf flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen.

Die großzügige Wohnküche verbindet Funktionalität mit einer klaren und hochwertigen Gestaltung. Großformatige Steinfliesen in edler Natursteinoptik prägen den Raum und finden sich in identischer Ausführung auch im Badezimmer wieder. So entsteht eine durchgängige, bewusst ruhige Materialsprache. Ausreichend Platz für einen vollwertigen Essbereich sowie der direkte Zugang zum Balkon machen die Küche zu

einem weiteren Mittelpunkt der Wohnung.

Das vollständig neu gestaltete Badezimmer greift die hochwertige Materialität konsequent auf. Großformatige Steinfliesen im Format 120 × 120 cm in sanften Naturtönen, eine bodengleiche Dusche, ausgewählte Armaturen und eine reduzierte Formensprache ergeben ein modernes und zeitloses Gesamtbild.

Die Sanierung des Jahres 2026 ging dabei weit über eine rein optische Modernisierung hinaus. Der Grundriss wurde grundlegend überarbeitet und auf zeitgemäße Wohnbedürfnisse abgestimmt. Sämtliche Wasserzu- und -ableitungen in Küche und Badezimmer wurden erneuert, ebenso die elektrische Installation. Darüber hinaus wurden in der gesamten Wohnung neue Heizkörper eingebaut. Zahlreiche weitere Maßnahmen runden die umfassende Sanierung ab.

Als Erstbezug nach der umfassenden Sanierung 2026 eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, ein vollständig erneuertes Zuhause zu beziehen, das hochwertige Materialien, einen durchdachten Grundriss und einen idyllischen Rückzugsort mit Blick in die begrünten Hinterhofgärten auf besonders stimmige Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Ausstattung und Details

- Erstbezug nach umfassender Sanierung im Jahr 2026
- Hochwertige und zeitlos abgestimmte Materialauswahl
- Grundlegend optimierter und modernisierter Wohnungsgrundriss
- Vollflächig verklebtes Vollholz-Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen
- Hoch profilierte Sockelleisten im klassischen Berliner Profil als stilvolle Reminiszenz an den historischen Gebäudecharakter
- Schwarz gerahmte Sprossen-Glastüren im Loft-Stil zur Küche und zum Wohnbereich
- Großzügiger, zentral gelegener Flur mit dezenter Lichtgestaltung
- Helles Wohnzimmer mit harmonischen Raumproportionen und großzügigem Tageslichteinfall
- Zwei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für einen vollwertigen Essbereich
- Großformatige Fliesen in hochwertiger Natursteinoptik in Küche und Badezimmer
- Neu gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ausgewählten Armaturen
- Balkon mit direktem Zugang sowohl vom Schlafzimmer als auch von der Küche
- Sämtliche Wasserzu- und -ableitungen in Küche und Badezimmer im Zuge der Sanierung erneuert
- Elektrische Installation umfassend erneuert
- Neue Heizkörper in der gesamten Wohnung
- großzügiger Kellerraum

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Mikrolage von Mannheim-Neuostheim, einem gewachsenen und außergewöhnlich grünen Stadtteil, der urbanes Leben mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet. Besonders reizvoll ist die fußläufige Nähe zum Luisenpark, der mit seinen weitläufigen Grün- und Erholungsflächen zu den prägenden Freizeit- und Naherholungsangeboten der Stadt zählt. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der nahegelegene Verkehrsknoten Neuostheim bietet direkte Straßenbahn- und Busverbindungen unter anderem in Richtung Mannheimer Innenstadt und Hauptbahnhof sowie nach Heidelberg und in weitere Teile der Metropolregion. Damit lassen sich sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Arbeits- und Freizeitstandorte komfortabel und ohne Pkw erreichen.

Einen zusätzlichen Standortvorteil bildet die unmittelbar angrenzende EASTSITE, die sich als moderner Gewerbe- und Technologiestandort mit Büro-, Verwaltungs- und technologieorientierten Nutzungen etabliert hat und die dynamische Entwicklung Neuostheims unterstreicht. Gerade diese Verbindung aus grünem Wohnumfeld, kurzen Wegen, ausgezeichneter ÖPNV-Anbindung und der Nähe zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort macht die Lage besonders interessant: Die Innenstadt ist schnell erreichbar, der Luisenpark liegt nahezu vor der Haustür und zugleich befinden sich moderne Arbeitswelten in direkter Nachbarschaft. Eine Lage, die Ruhe und Freizeitqualität mit den Vorzügen eines hervorragend angebundenen urbanen Standorts auf überzeugende Weise vereint.

Objektnummer: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

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: 26010029a - 68163 Mannheim / Neuostheim

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