

Mannheim / Neuostheim

# Herrschaftliche Villa mit sonnigem Garten, Neckarblick und separater Praxisfläche (96 m<sup>2</sup>)

Objektnummer: 26010008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 398 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.238 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26010008	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 398 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1913	Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>194.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2009</b>

Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



KI-generiert

Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



KI-generiert

Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

# JACASA

**Top bewertet**

## Immobilien Makler



Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim

## 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

## Ein erster Eindruck

Repräsentative Jugendstil-Villa mit Einliegerwohnung, ca. 96 m<sup>2</sup> Praxisbereich, parkähnlicher Garten mit Pool und Neckarblick

### Objektbeschreibung

Diese Villa verbindet klassische architektonische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Wohnambiente von besonderer Qualität. Das ursprünglich 1913 errichtete Anwesen wurde 1996 umfassend umgebaut und zuletzt 2015 modernisiert und stellt sich heute als repräsentative Villa mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dar.

Charakteristische Stilelemente wie Sprossenfenster, traditionelle Klappläden, hochwertige Dielenböden sowie eine eindrucksvolle Eichentreppe unterstreichen den besonderen Charme.

Die Villa erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet neben der Hauptwohnung im OG und DG eine Einliegerwohnung im Gartengeschoss sowie eine gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss, welche aktuell als Praxis genutzt wird. Diese Einheit verfügt über einen separaten Eingang. Dadurch eignet sich das Anwesen sowohl als Familiensitz als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der liebevoll angelegte, nicht einsehbare Garten mit Swimmingpool, elektrischer Überdachung und automatischer Bewässerung schafft in Verbindung mit Terrassen- und Balkonflächen eine exklusive Wohlfühloase.

Eine Doppelgarage mit Wallbox und ein zusätzlicher Stellplatz ergänzen die Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Blick Richtung Neckar.

?

### Raumaufteilung

- Gartengeschoss mit Einliegerwohnung sowie Keller- und Technikräumen
- Erdgeschoss mit separatem Eingangsbereich und 95,60 m<sup>2</sup> aktuell gewerblich genutzte Praxisfläche
- Obergeschoss als zentraler Wohnbereich

- Dachgeschoss mit privatem Schlafbereich, Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- ausgebauter Spitzboden als offene Galerie

?

#### Gartengeschoss

Hier befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, Familie oder zur Vermietung eignet. Die Nähe zum Garten schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

?

#### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einem eleganten Eingangsbereich. Herzstück dieser Etage ist die großzügige Eichentreppe, die ins Obergeschoss führt und dem Raum architektonische Präsenz verleiht. Ein separater Bereich mit eigenem Eingang eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung.

?

#### Obergeschoss

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch großzügige Raumgestaltung und stilvolles Wohnambiente. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer bietet viel Tageslicht und Zugang zu den Außenflächen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit schönem Blick in den Garten und auf den Poolbereich. Die hochwertige Bulthaup-Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Neckarblick und fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein.

Ergänzt wird die Etage durch ein Gäste-WC und eine zweite Küche, ideal nutzbar als Hauswirtschaftsraum.

?

#### Dachgeschoss

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Hauptschlafzimmer, eine separate Ankleide, Badezimmer, Duschbad und Arbeitszimmer.

Vom Arbeitszimmer führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden, der als offene Galerie gestaltet ist und eine besonders charmante Atmosphäre bietet – ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich.

?

## **Außenbereich**

**Der gepflegte Garten bildet eine grüne Oase der Ruhe und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung.**

**Zu den besonderen Highlights zählen:**

- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerungsanlage**
- **großzügige Terrassen- und Balkonflächen**
- **wunderschöne Blickbeziehungen zum Garten und zum Neckar**

**Die Doppelgarage mit integrierter Wallbox bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge und entspricht den Anforderungen moderner Mobilität.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Villa mit historischem Flair und traumhafter Neckarlage!**

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung (Auszug)**

- **Baujahr: 1913**
- **umfassender Umbau / Modernisierung: 1996 zuletzt 2015**
- **hochwertige Dielenböden und Granitböden**
- **Sprossenfenster und Klappläden**
- **repräsentative Eichentreppe**
- **Bulthaup Einbauküche**
- **Einliegerwohnung im Gartengeschoss**
- **95,60 m<sup>2</sup> gewerblich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss mit eigenem Eingang (Praxis)**
- **Swimmingpool mit elektrischer Überdachung**
- **automatische Gartenbewässerung**
- **Alarmanlage**
- **4 Balkone, 1 überdachte Garten-Terrasse**
- **1 Terrasse mit Neckarblick**
- **Doppelgarage mit Wallbox**
- **ausgebauter Spitzboden als Galerie**

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage dieser Immobilie ist einzigartig. Sie befindet sich in der ersten Reihe am Neckar und bietet einen direkten Blick auf den Fluss. Der Stadtteil Neuostheim ist bekannt für seine wohltuende Ruhe und exklusive Wohnqualität.**

**In nur 100 m Entfernung gelangt man auf den Neckardamm, der sich perfekt für Spaziergänge und Radtouren eignet. Die S-Bahn Linie 5 ist ebenfalls nur 100 m entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof Mannheim sowie an Heidelberg. Der City Airport Mannheim ist nur 1 km entfernt und in wenigen Taxi-Minuten erreichbar. Des Weiteren gibt es Fahrradwege in die Innenstadt und nach Heidelberg, sowie schöne Spazierwege entlang des Neckarufers zur Maulbeerinsel und zur Attraktion Schleuse.**

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

## **Weitere Informationen**

**In der Wohnfläche von 398 m<sup>2</sup> ist die Praxisfläche (Gewerbefläche) enthalten.**

**Objektnummer: 26010008 - 68163 Mannheim / Neuostheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Barbara Busch**

---

**Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg**

**Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0**

**E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**