

Mannheim - Feudenheim

# Exklusiv sanierte, denkmalgeschützte Beletage in Toplage mit Balkon

Objektnummer: 26010010



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim**

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

Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26010010	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Baujahr	1901	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



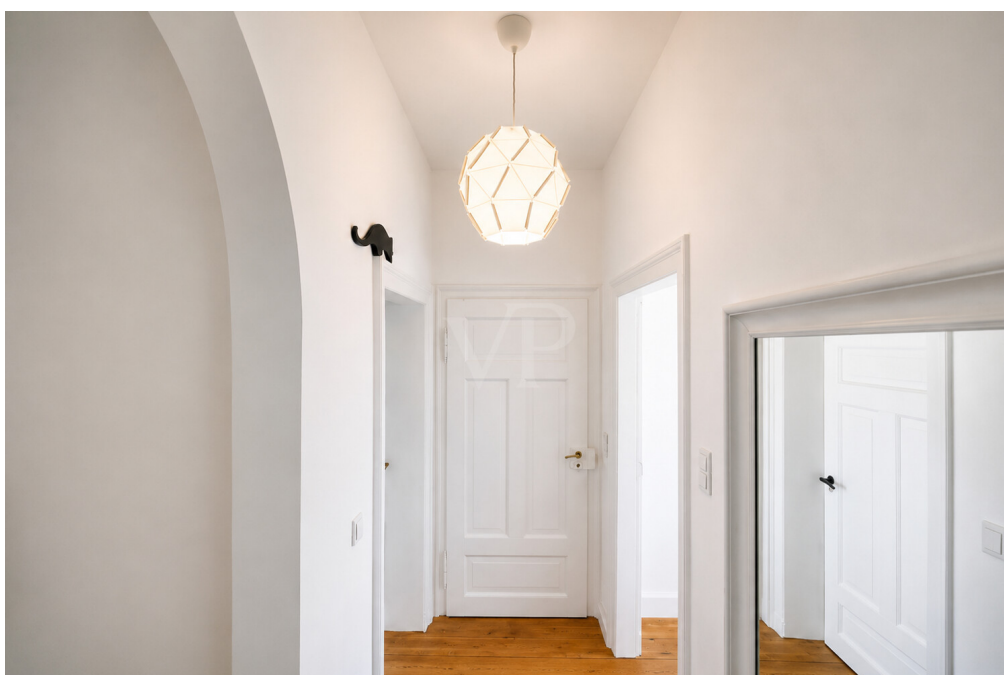
Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



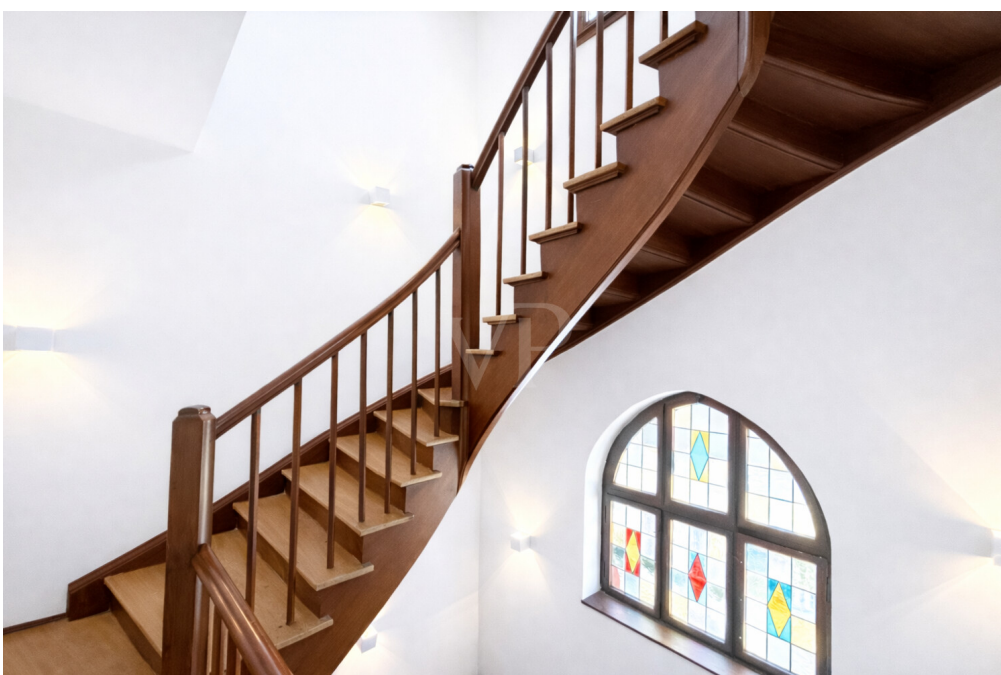
Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvoll sanierte Etagenwohnung vereint auf rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente in einem repräsentativen, im Jahr 1901 errichteten Gebäude.

Das Anwesen wurde im Jahr 2018 mit großer Sorgfalt und fachlicher Präzision umfassend kernsaniert. Im Rahmen der Sanierung wurde besonderer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter des Hauses zu bewahren und ihn auf anspruchsvolle Weise mit modernem Wohnkomfort zu verbinden. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstrahlung.

Das Raumkonzept umfasst ein großzügig geschnittenes, elegant wirkendes Hauptschlafzimmer sowie ein geschmackvoll gestaltetes Kinderzimmer mit behaglicher Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Durchgangszimmer, das sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder stilvolles Gästezimmer nutzen lässt. Der harmonisch abgestimmte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht die besondere Qualität dieser Immobilie. Der einladende Wohnbereich bildet dabei den stilvollen Mittelpunkt für entspannte Stunden und gesellige Momente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, geschmackvoll konzipierte Einbauküche, die mit hochwertiger Ausstattung und ästhetischer Gestaltung gleichermaßen überzeugt. Sie fügt sich nahtlos in das anspruchsvolle Gesamtbild der Wohnung ein und eröffnet direkten Zugang zum großen Balkon, der den Wohnraum auf elegante Weise erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Abgerundet wird das stimmige Gesamtbild durch ein luxuriöses Badezimmer sowie ein separates Tageslicht-Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort auf stilvolle Weise ergänzt. Besonders hervorzuheben sind die elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt, sowie eine Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Haus, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau, dessen Architektur den unverwechselbaren Charakter des frühen 20. Jahrhunderts widerspiegelt. Dank der behutsamen Modernisierung bleibt die historische Identität des Gebäudes erhalten und wird durch zeitgemäße Elemente auf elegante Weise ergänzt. So entsteht ein Wohngefühl von besonderer Qualität, das Tradition und modernen Lebensstil harmonisch miteinander vereint.

**Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in begerter Lage von Mannheim-Feudenheim, einem der charmantesten und zugleich lebenswertesten Stadtteile der Stadt. Feudenheim verbindet gewachsene Strukturen, eine angenehme Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Der Stadtteil ist geprägt von seinem kleinstädtischen Charakter, einem gepflegten Umfeld sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Mannheimer Innenstadt und das überregionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, gastronomische Angebote und vielfältige Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar.

Besonders geschätzt wird Feudenheim auch für seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Neckar sowie zum weitläufigen Bürgerpark eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen. Gerade diese gelungene Verbindung aus urbaner Erreichbarkeit, gewachsenem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung macht die Lage zu einer besonders attraktiven Adresse für alle, die stilvolles Wohnen in einem gehobenen und gewachsenen Umfeld zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim**

## Weitere Informationen

**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: 26010010 - 68259 Mannheim - Feudenheim**

## **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)**