

Mannheim

# Zentrale 2-Zimmer-Wohnung mit viel Tageslicht

Objektnummer: 26239669



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

**KAUFPREIS: 194.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim**

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

**Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239669	Kaufpreis	194.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49,2 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936		
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	230.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1936 und ist aktuell vermietet. Die Wohnung überzeugt durch eine übersichtliche und gut nutzbare Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in die Diele, die in einen zentralen Flur übergeht. Von hier aus werden die einzelnen Räume der Wohnung erschlossen. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und geht direkt in das Schlafzimmer über, wodurch eine angenehme Verbindung der Wohnbereiche entsteht. Ergänzt wird die Aufteilung durch ein separat angeordnetes Badezimmer sowie eine eigenständige Küche.

Die Wohnung liegt in Mannheim-Feudenheim, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Mannheimer Innenstadt.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Etagenwohnung in einem soliden Bestandsgebäude. Durch die bestehende Vermietung bietet das Objekt eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Feudenheim von Mannheim, einem ruhigen Viertel mit charmanten Straßen und guter Anbindung zur Innenstadt. Die Nähe zum Neckar sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten machen Feudenheim zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Direkt hinter der Bungalowsiedlung befindet sich ein Feld, das zum Naturschutzgebiet erklärt wurde. Dieses Gebiet darf nicht bebaut werden, was den Bewohnern nicht nur eine idyllische Aussicht, sondern auch einen hohen Erholungswert garantiert. Die unberührte Natur sorgt für eine angenehme, ruhige Atmosphäre und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet Mannheim zudem zahlreiche Parks, wie den Luisenpark und den Herzogenriedpark. Die Stadt zeichnet sich durch eine kulturelle Vielfalt aus – bekannt sind beispielsweise die Kunsthalle mit ihren zahlreichen Vernissagen sowie das Staatstheater, das regelmäßig spannende Inszenierungen bietet. Das Mannheimer Barockschloss gehört zu den größten Schlossanlagen Europas und zieht mit Konzerten und Sonderführungen viele Besucher an.

Die Universität Mannheim ist eine der führenden Bildungseinrichtungen in Europa und bildet seit jeher Führungskräfte für Wirtschaft, Sozialwissenschaften und Gesellschaft aus. Sie zählt zu den zwanzig besten Forschungseinrichtungen Europas.

Mannheim selbst bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und ist aufgrund seiner Lage im Dreiländereck zwischen Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Südhessen ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt. Durch die

günstigen Autobahnanbindungen an die A5 und A6 sind die Metropolen Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen, Darmstadt und Frankfurt in ca. 20-40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Objektnummer: 26239669 - 68259 Mannheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 230.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 26239669 - 68259 Mannheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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