

Mannheim

# Sonnige Wohnung in attraktiver Wohnlage von Mannheim-Feudenheim

**Objektnummer: 26239701**



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim**

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

**Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239701	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936		
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26239701 - 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: 26239701 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1936 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 82,74 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet die Möglichkeit, Ihre eigenen Gestaltungsideen umzusetzen. Die Wohnung ist aktuell vermietet, was sie auch als Kapitalanlage interessant macht.

Die klassische Raumaufteilung sorgt für komfortables Wohnen auf einer Ebene. Insgesamt stehen drei großzügige Zimmer zur Verfügung: Zwei separate Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Individualität, während das Wohnzimmer als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Stunden dient. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der zweite Balkon ist von einem weiteren Zimmer zugänglich und sorgt für zusätzliche Flexibilität. Beide Balkone bieten Raum für Sitzgelegenheiten und laden zum Verweilen im Freien ein.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und durch den natürlichen Lichteinfall besonders einladend. Die Doppelverglasung der Fenster gewährleistet Energieeffizienz sowie eine zuverlässige Geräuschdämmung. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme; die Ausstattung ist funktional, sodass individuelle Modernisierungen problemlos möglich sind.

Die Wohnung besticht durch solide Substanz, eine praktische Grundrissgestaltung und viel Potenzial für persönliche Anpassungen. Die Lage in einer etablierten Wohngegend überzeugt mit guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das Umfeld bietet zudem zahlreiche

Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge.

Abgerundet wird dieses Angebot durch Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller. Individuelle Modernisierungen nach Ihren Vorstellungen sind optional realisierbar.

Erleben Sie selbst das Potenzial dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Unser Team steht Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26239701 - 68259 Mannheim**

## Ausstattung und Details

- 2 Balkone
- Doppelverglasung
- Tageslichtbad
- Einbauküche

**Objektnummer: 26239701 - 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: 26239701 - 68259 Mannheim**

## 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: 26239701 - 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)