

Mannheim – MANNHEIM

# Reserviert!! VON POLL Herrenhaus aus der Gründerzeit Südwestlage

Objektnummer: 23010037

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 721 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

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

Objektnummer: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

## Auf einen Blick

Objektnummer	23010037
Wohnfläche	ca. 262 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	322.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1924, das sich in einer ruhigen 1A Wohngegend befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 262 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 721 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 9 Zimmern eignet sich das Haus perfekt als Mehrgenerationen- oder Mehrfamilienhaus, da bis zu 3 separate Wohneinheiten plus ELW möglich sind. Was diese Immobilie so besonders macht, ist die repräsentative (Direktoren-) Villa mit hohen Räumen. Im Erdgeschoss beträgt die Raumhöhe 2,90 m und im ersten Stock 2,80 m hoch. Einer der Räume im Erdgeschoss beeindruckt mit einer Länge von 10 m. Die Stadtvilla ist somit herrlich sonnendurchflutet und verfügt über eine ansprechende Raumgestaltung. Ein weiterer Vorteil ist der liebevoll angelegte Garten, der ausreichend Platz zum Spielen bietet, während man gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre genießen kann. Es besteht sogar die Möglichkeit, dass die Immobilie in die Denkmalschutzliste aufgenommen wird, was steuerliche Vorteile mit sich bringt. Das Zweifamilienhaus verfügt über eine ebenerdige Einfahrt, eine Massivgarage und einen großzügigen Garten mit Rasenfläche, Ziersträuchern und Blumen. Das Grundstück ist mit 721 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß für Neuostheim. Die Immobilie ist in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine moderne Fernwärmeheizung. Alle Anschlüsse wie Erdgas, Wasser, Kanalisation, Telefon und Kabelfernsehen sind vorhanden. Zudem wurden alle Anlieger- und Anschlusskosten bereits bezahlt. Das Haus bietet einen umbauten Raum von ca. 1000 m<sup>3</sup> und insgesamt eine Wohnfläche von ca. 262 m<sup>2</sup>. Zu beachten ist, dass das Haus barrierefrei gestaltet ist und momentan noch über zwei Treppenlifte verfügt. Somit ist es auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität gut geeignet. Insgesamt ist diese Immobilie eine attraktive Investition. Die direkte Lage am Neckar, die großzügige Wohnfläche, die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus und der gepflegte Zustand machen dieses Zweifamilienhaus zu einem interessanten Angebot. Entscheiden Sie sich noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM**

## Alles zum Standort

Die Lage dieser Immobilie ist einzigartig. Sie liegt in der ersten Reihe am Neckar und bietet einen direkten Blick auf den Fluss. Die Umgebung ist sehr angenehm und der Stadtteil Neuostheim bietet zahlreiche Attraktionen wie den Luisenpark und die Bundesgartenschau, die zu Fuß erreichbar sind. Das Paul-Martin-Ufer ist bekannt für seine Ruhe und 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: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23010037 - 68163 Mannheim – MANNHEIM

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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