

Mannheim / Feudenheim

# Dachgeschosswohnung mit viel Potenzial

Objektnummer: 26239704



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim**

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

**Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26239704</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>239.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 79,05 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>230.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.08.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1938</b>

Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1936 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 79,05 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss sowie eine freundliche Atmosphäre. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer und ein großzügig geschnittener Wohnbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der einladende Flur verbindet sämtliche Räume effizient miteinander und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Der Wohnbereich verfügt über ausreichend Platz für komfortables Wohnen und den persönlichen Rückzugsort. Angrenzend daran befindet sich die separate Küche, die ausreichend Raum für Ihre individuellen Küchengestaltungen bietet. Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre komfortablen Zuschnitte und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad. Die Böden sind in den Wohnräumen mit Teppichboden ausgelegt, während das Bad und die Küche über pflegeleichte Fliesen verfügen. Die doppelverglasten Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und tragen zu einer behaglichen Atmosphäre bei.

Die Etagenheizung gewährleistet eine effiziente und individuelle Beheizung der Wohnung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller stehen allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung und erleichtern die Nutzung des Objekts auch im Alltag erheblich. Die Wohnanlage ist gepflegt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten. Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Dank der zentralen Position profitieren Sie zudem von kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu den Grünanlagen der Umgebung.

Es handelt sich um eine gut vermietete, kompakte Wohneinheit, die aufgrund ihres nachhaltigen Vermietungspotenzials besonders als attraktive Kapitalanlage überzeugt.

**Objektnummer: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim**

## **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: 26239704 - 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: 26239704 - 68259 Mannheim / Feudenheim**

## **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)**