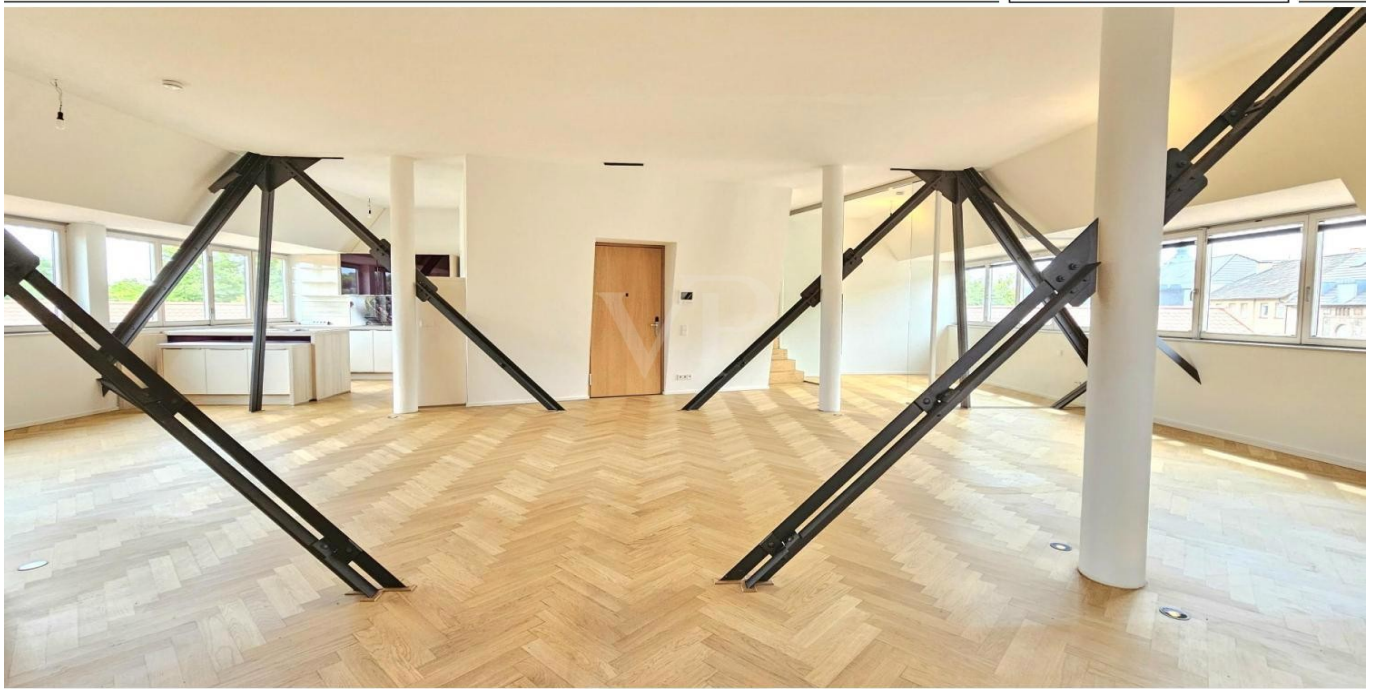


Mannheim / Oststadt – Oststadt

# Neuer Preis: Elegante & Stilvolle Loftwohnung über zwei Etagen - MA Oststadt

Objektnummer: 25010012



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

KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

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

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Auf einen Blick

|              |               |             |                                                                           |
|--------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25010012      | Kaufpreis   | 1.145.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 170 m²    | Wohnung     | Loft Studio Atelier                                                       |
| Dachform     | Mansarddach   | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage        | 4             |             |                                                                           |
| Zimmer       | 2.5           |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1             |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2             | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Baujahr      | 2016          | Nutzfläche  | ca. 20 m²                                                                 |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz | Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

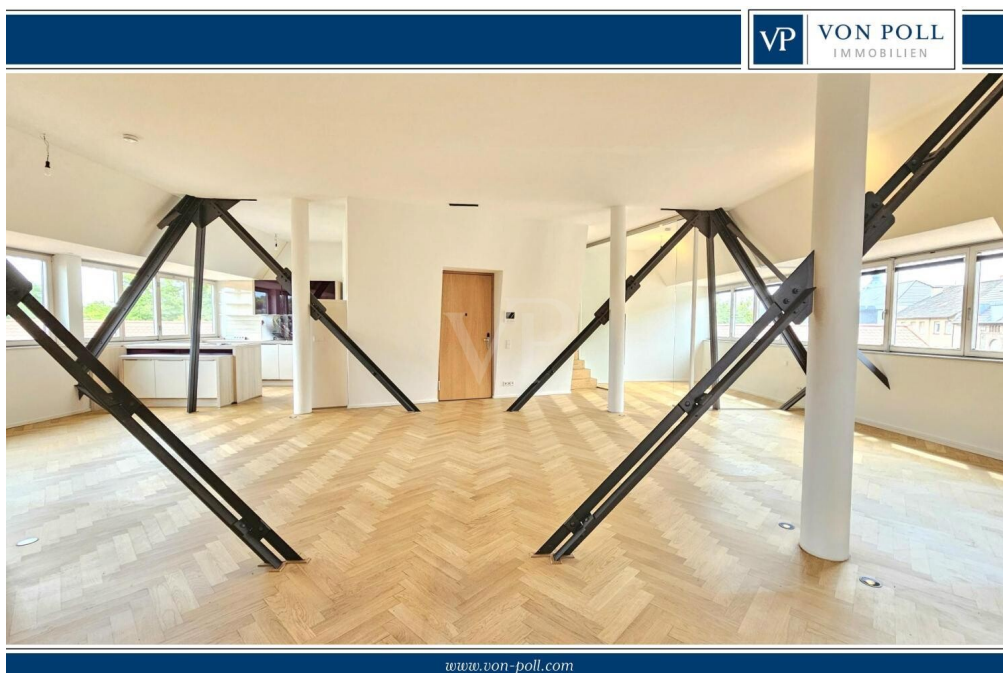
Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |           |                      |      |
|-------------|-----------|----------------------|------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung  | Fernwärme |                      |      |

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

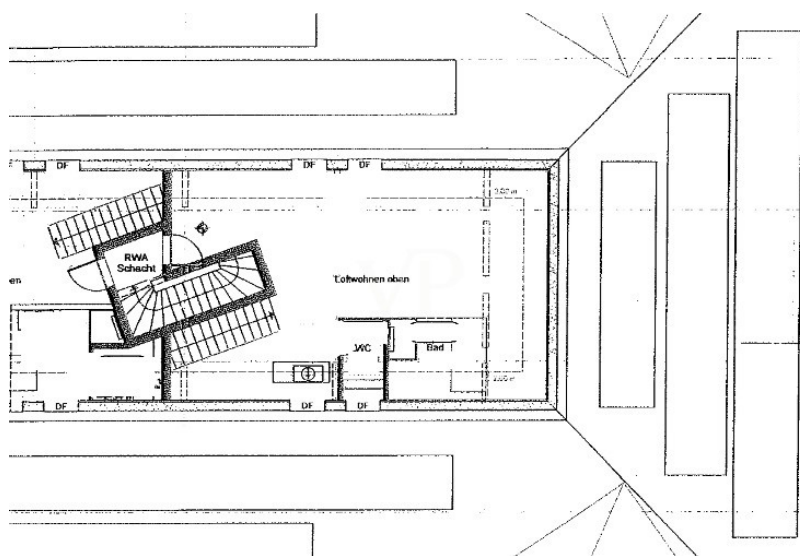
VP  
Immobilien  
Makler



Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Loft- Maisonettewohnung liegt im Herzen der Mannheimer Oststadt und bietet auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen und ist für anspruchsvolle Immobilienliebhaber konzipiert, die Wert auf unkonventionelles Design und eine hochwertige Ausstattung legen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohnraum, der durch die hohen Decken ein beeindruckendes Raumgefühl schafft.

Die Wohnung wurde als Neubau unter Denkmalschutzaufgaben errichtet, was ihrem Charakter eine ganz besondere Note verleiht.

Ein besonderes Highlight ist der Personenaufzug, der direkt zu der Wohnung führt und den Bewohnern exklusiven Zugang zur vierten Etage bietet. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Materialien und modernen Geräten ausgestattet, die Kochen zu einem Erlebnis machen.

Die Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Wohn- Atmosphäre, die von der durchdachten Lichtplanung unterstrichen wird. Für zusätzlichen Komfort sorgt die integrierte Klimaanlage, die in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder, die mit edlen Armaturen & großzügigen Duschen ausgestattet sind, um den höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Ein zusätzliches Highlight ist der großzügige verglaste Wintergarten ähnliche Arbeitsbereich, der über spezielle Ziehharmonika-Fenster verfügt und somit bei jeder Witterung einen herrlichen Rückzugsort bietet.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen, da diese regelmäßig gewartet sowie instandgehalten wurde und entspricht somit den aktuellen Standards an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die Heizung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme, die unter dem Holz-Parkettboden verlegte Fußbodenheizung kann in der kalten Jahreszeit den Raum erwärmen & gleichzeitig in der warmen Zeit kühlen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Außen- PKW-Stellplatz, der den Bewohnern eine bequeme Parkmöglichkeit bietet. Die Lage der Wohnung verbindet zentrale Annehmlichkeiten mit einer exklusiven Wohnatmosphäre.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel, sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Diese exklusive Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, in

eine Immobilie mit geschichtsträchtigem Ambiente und modernem Wohnkomfort zu investieren.

Die Kombination aus historischem Flair, moderner Ausstattung und zentraler Lage machen diese Loftwohnung zu einem besonderen Angebot in der Oststadt.

Hier ein link zu einem 360° Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/T1C9>

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Ausstattung und Details

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Design-Küche
- Zwei luxuriöse Tageslichtbäder mit edlen Armaturen & bodengleichen Duschen
- Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion (Fernwärme)
- Hochwertiges Echtholzparkett
- Personenaufzug mit Zugang zur Wohnebene (3. OG mit eigenem Eingang)
- Denkmalschutz
- hohe Decken
- offen gestaltete Wohnräume
- exklusive Ausstattung
- offene Küche
- hochwertige Einbauküche
- zwei moderne Tageslichtbäder
- Personenaufzug
- Stellplatz
- Klimaanlage
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Kellerraum
- beliebte & zentrale Lage Mannheim / Oststadt
- Einbauschränke
- Faltpfenster

hier ein link zu einem 360° Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/T1C9>

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Alles zum Standort

Die Mannheimer Oststadt zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Zentrumsnah und zugleich ruhig gelegen, verbindet sie urbanes Leben mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Geprägt von stilvoller Architektur, großzügigen Alleen und einem gewachsenen, gehobenen Umfeld, bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein gepflegtes nachbarschaftliches Miteinander.

Der nahegelegene Obere Luisenpark lädt zu Sport, Erholung und Freizeit im Grünen ein – ein echtes Plus im städtischen Alltag.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Kultureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso schnell erreichbar wie der Hauptbahnhof, die Universität oder das Stadtzentrum. Des Weiteren bestehen sehr gute Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an die Autobahnanschlüsse (A6, A656 ).

Objektnummer: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25010012 - 68165 Mannheim / Oststadt – Oststadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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