

Mannheim / Oststadt

# Exklusives Wohnen in der Oststadt: Kernsanierte Etagenwohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage

Objektnummer: 26010007a

RESERVIERT



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

MIETPREIS: 2.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

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

**Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26010007a</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>2.050 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>350 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 100 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>118.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.03.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1966</b>

Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



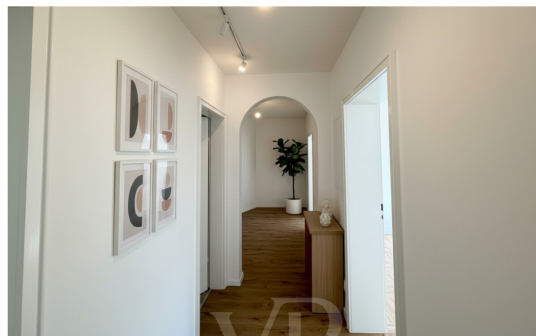
Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie



# Capital



MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

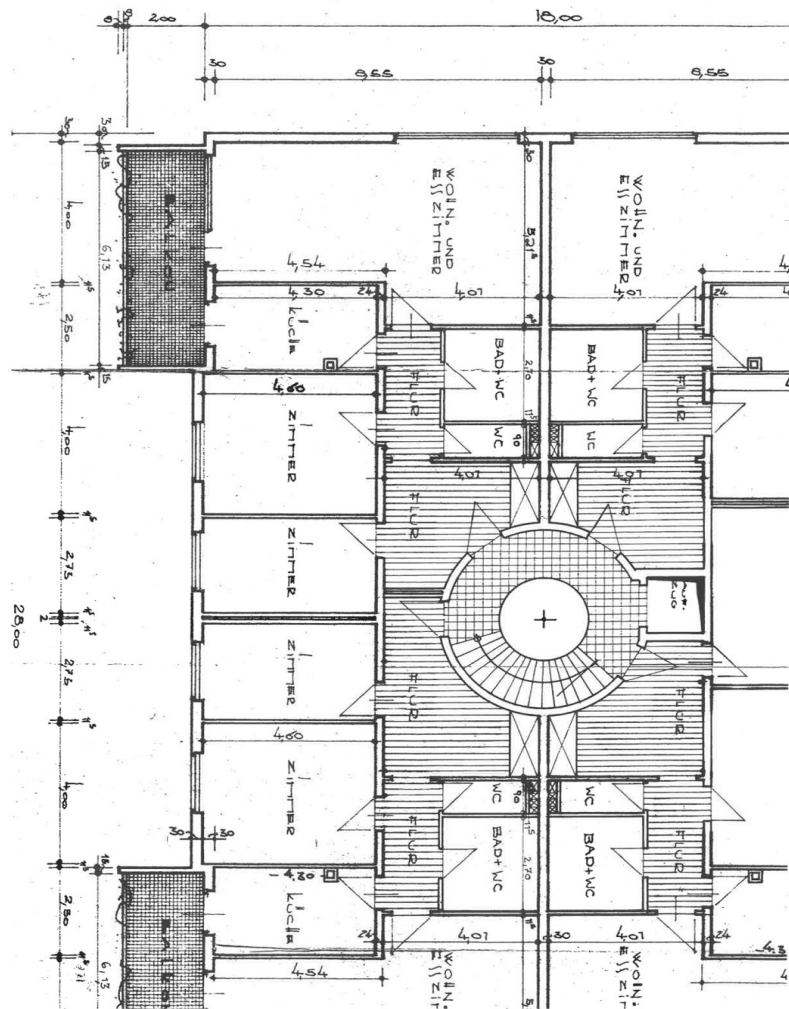
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

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

Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / 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: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusiv modernisierte Etagenwohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer exquisiten Lage und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit eines Erstbezugs nach umfassender Kernsanierung.

Auf rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein stilvolles Wohnambiente, das hochwertige Materialien, durchdachte Details und eine moderne Ausstattung harmonisch miteinander verbindet und sowohl im Alltag als auch bei repräsentativen Anlässen überzeugt.

Im Zuge einer umfangreichen und mit höchstem Qualitätsanspruch durchgeführten Kernsanierung wurde die Wohnung vollständig auf einen modernen, zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stellen dabei lediglich einen Auszug der zahlreichen Arbeiten dar, die mit großer Sorgfalt umgesetzt wurden.

Sowohl das Badezimmer als auch das separate Gäste-WC wurden hochwertig erneuert und präsentieren sich heute in einem zeitlosen, eleganten Design mit klarer Formensprache. Das edle Stäbchenparkett wurde fachgerecht aufgearbeitet und verleiht den Räumen eine warme, wertige Ausstrahlung.

Ergänzend wurden die elektrischen Rollläden erneuert, ein Komfortmerkmal, das den Wohnalltag spürbar bereichert.

Auch das gesamte Gebäude wurde vor Kurzem energetisch umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, energieeffizienten Zustand, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird und langfristig für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist der komfortable Zugang: Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und kann ebenerdig betreten werden. Ideal für einen angenehmen, barrierearmen Alltag und höchsten Wohnkomfort.

Der durchdachte Grundriss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die als ruhige Rückzugsorte dienen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Einrichten und ein stilvolles Wohnambiente.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit eigenem Essbereich und damit eine angenehme räumliche Trennung von Wohnen und Essen schafft.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der einen schönen Blick auf die repräsentativen Villen der Oststadt eröffnet und zum Verweilen im Freien einlädt. Auch aus den Wohnräumen sowie durch die großen Fensterflächen genießen Sie diesen attraktiven Ausblick, der der Wohnung eine besondere Offenheit und ein exklusives Wohngefühl verleiht.

Dank der gelungenen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Die Parksituation präsentiert sich äußerst komfortabel: Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist bereits inkludiert und bietet Ihnen bequemes, geschütztes Parken. Ergänzend kann eine separate Garage am Objekt optional angemietet werden. Ein weiterer Pluspunkt, der das hochwertige Gesamtangebot dieser Wohnung harmonisch abrundet.

**Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Mannheimer Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt. Geprägt von repräsentativen Altbauten, großzügigen Stadthäusern und einer stilvollen Umgebung, vereint sie klassisches Wohnambiente mit urbanem Komfort.**

**In fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote. Der Luisenpark, eine der schönsten Parkanlagen Deutschlands, liegt praktisch vor der Haustür und bietet perfekte Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.**

**Auch die Anbindung ist hervorragend:**

**Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A5 und A6 sind schnell zu erreichen, ebenso der City Airport Mannheim. Diese exzellente Infrastruktur in Kombination mit der grünen Umgebung macht die Oststadt zu einer der exklusivsten und attraktivsten Wohnlagen Mannheims.**

**Objektnummer: 26010007a - 68165 Mannheim / Oststadt**

## Weitere Informationen

**\*Die im Exposé genannten Nebenkosten verstehen sich als Nebenkostenvorauszahlungen.**

**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: 26010007a - 68165 Mannheim / 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)**